



1.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SOUSEL

VOLUME VIII

**PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E
DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO
ORDENAMENTO**

DISCUSSÃO PÚBLICA

Sousel, novembro de 2024



FICHA TÉCNICA

Coordenação geral

Eng.º Manuel Valério (Presidente da Câmara Municipal de Sousel)

Apoio Técnico CM de Sousel

Eng.º António Dâmaso (Vereador da Câmara Municipal de Sousel)

Arq.ª Alexandra Fale (Chefe da Divisão de Urbanismo, Ambiente, Qualidade e Intervenção)

Arq.ª Teresa Patrão (Técnica Superior)

Dr. Nuno Fernandes (Técnico Superior)

Diretor Executivo e coordenador técnico

Ricardo Tomé (Geógrafo Físico, Msc.)

Gestão de projeto

Ana Isabel Rodrigues (Geógrafa)

Colaboradores técnicos

Ana Isabel Marques (Jurista)

Bogdan Jaranovic (Geógrafo)

Fernando Cabrita (Geógrafo)

Isabel Moraes Cardoso (Jurista)

Jaime Valle (Jurista)

João Marcelino (Geógrafo)

Mónica Sagreiro (Geógrafa)

Rui Mataloto (Arqueólogo)

Sofia Delgado (Eng.ª Química)

Tiago Sousa (Geógrafo)

ESTRUTURA DO PLANO

VOLUME I

Do âmbito e contexto ao enquadramento territorial e quadro de referência estratégico do PDM

VOLUME II

Do conhecimento biofísico ao ordenamento do território

VOLUME III

Da população à socioeconomia

VOLUME IV

Sistema urbano e linhas estruturantes

VOLUME V

Do conhecimento do Património à sua valorização

VOLUME VI

Do estado do ordenamento do território à estratégia de desenvolvimento

VOLUME VII

Planeamento, ordenamento e desenvolvimento do território - condicionantes

Volume VIII

Planeamento, ordenamento e desenvolvimento do território - ordenamento

VOLUME IX

Regulamento do PDM de Sousel

VOLUME X

Avaliação Ambiental Estratégica. Relatório dos Fatores Críticos para a Decisão

VOLUME XI

Avaliação Ambiental Estratégica. Relatório Ambiental

VOLUME XII

Avaliação Ambiental Estratégica. Resumo Não Técnico

VOLUME XIII

Elementos complementares

ÍNDICE GERAL DO PLANO

VOLUME I. DO ÂMBITO E CONTEXTO AO ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO DO PDM

PARTE I. DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SOUSEL

- I.1. Território, Sociedade e o PDM como Instrumento de Planeamento
- I.2. Planeamento e ordenamento do território. Da política nacional ao PDM de Sousel
- I.3. O PDM de Sousel. Da Dinâmica ao Procedimento de Revisão
- I.4. O PDM de Sousel de 2.ª Geração. Ambição e objetivos da revisão
- I.5. Metodologia e estrutura do PDM

PARTE II. DO ENQUADRAMENTO TERRITORIAL AO QUADRO DE REFERÊNCIA

- II.1. Enquadramento Territorial
- II.2. Quadro de referência estratégico

VOLUME II. DO CONHECIMENTO BIOFÍSICO AO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

PARTE III. SISTEMA BIOFÍSICO E AMBIENTAL

- III.1. O conhecimento biofísico e ordenamento do território
- III.2. O clima e o PDM de Sousel
- III.3. Geomorfologia. Do quadro morfoestrutural aos fenómenos perigosos
- III.4. Hidrogeologia
- III.5. Hidrografia e hidrologia
- III.6. Solos. Famílias e tipos
- III.7. Ocupação do solo
- III.8. Valores Naturais
- III.9. Fenómenos perigosos – Uma Análise Integrada

VOLUME III. DA POPULAÇÃO À SOCIOECONOMIA

PARTE IV. AS PESSOAS E A SOCIOECONOMIA

IV.1. População

IV.2. Base Socioeconómica

VOLUME IV. SISTEMA URBANO E LINHAS ESTRUTURANTES

PARTE V. SISTEMA URBANO E LINHAS ESTRUTURANTES

V.1. Estrutura de povoamento e sistema urbano

V.2. Equipamentos

V.3. Infraestruturas

V.4. Acessibilidades e mobilidade territorial

V.5. O ruído

VOLUME V. DO CONHECIMENTO DO PATRIMÓNIO À SUA VALORIZAÇÃO

PARTE VI. DO CONHECIMENTO DO PATRIMÓNIO À SUA VALORIZAÇÃO

VI.1. Conhecer para valorizar o património

VOLUME VI. DO ESTADO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO À ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO

PARTE VII. DO ESTADO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO A UMA ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO

VII.1. Ordenamento do território e desenvolvimento e o PDM de Sousel

VII.2. A auscultação dos atores locais. Um contributo fundamental para o planeamento e desenvolvimento

VII.3. A situação existente e o quadro de fundo para a concretização da estratégia para o desenvolvimento

VII.4. A concretização da estratégia rumo ao desenvolvimento sustentável do concelho

VOLUME VII. PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO - CONDICIONANTES

PARTE VIII. PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO

VIII.1. As condicionantes ao uso do solo

VOLUME VIII. PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO - ORDENAMENTO

VIII.2. Proposta de ordenamento

VIII.3. Compatibilidade e conformidade do PDM revisto com os IGT em vigor

VIII.4. Gestão e operacionalização do PDM de Sousel

VOLUME IX. REGULAMENTO DO PDM DE SOUSEL

PARTE IX. REGULAMENTO DO PDM DE SOUSEL

VOLUME X. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA. RELATÓRIO DOS FATORES CRÍTICOS PARA A DECISÃO

PARTE X. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

X.1. Relatório dos Fatores Críticos para a Decisão

VOLUME XI. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA. RELATÓRIO AMBIENTAL

X.2. Relatório Ambiental

VOLUME XII. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA. RESUMO NÃO TÉCNICO

X.3. Resumo Não Técnico

VOLUME XIII. ELEMENTOS COMPLEMENTARES

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA DA RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

ÍNDICE DO VOLUME VIII

PARTE VIII. Planeamento, ordenamento e desenvolvimento do território	13
VIII.2. Proposta de ordenamento.....	14
VIII.2.1. Âmbito e alcance	15
VIII.2.2. A proposta de ordenamento assente numa estratégia de desenvolvimento	17
VIII.2.3. O regime de uso do solo no concelho de Sousel. A base do ordenamento do	18
território	
VIII.2.3.1 O solo rústico. Da definição à sua distribuição no concelho de Sousel .	20
I. Espaços agrícolas.....	23
II. Espaços florestais.....	35
II.1. Espaços florestais de produção	35
II.2. Espaços florestais de proteção	38
II.3. Espaços silvopastoris.....	41
III. Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos	44
IV. Espaço de atividades industriais.....	47
V. Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou	
ocupações	48
VI. Espaços naturais e paisagísticos	50
VIII.2.3.2 O solo urbano. Da definição à sua distribuição no concelho de Sousel.	53
I. Espaços centrais.....	57
II. Espaços habitacionais.....	61
III. Espaços urbanos de baixa densidade.....	66

IV.	Espaço de atividades económicas	69
V.	Espaços verdes	74
VI.	Espaços de uso especial	77
VIII.2.3.3	Principais aspetos a reter do solo urbano	80
VIII.2.3.4	Disposições comuns ao solo rústico e ao solo urbano	80
	Das condições gerais de utilização do solo	80
	Usos e atividades interditos	82
	Condicionamentos ambientais, paisagísticos, estéticos, urbanísticos e de segurança	83
	Usos especiais do solo	85
	Demolições	86
VIII.2.4.	O sistema turístico	87
VIII.2.4.1	A intensidade turística efetiva e máxima do concelho de Sousel	89
VIII.2.4.2	Os empreendimentos turísticos no concelho de Sousel	91
	Empreendimentos turísticos isolados (ETI)	92
	Núcleos de desenvolvimento turístico (NDT)	93
VIII.2.4.3	Parâmetros de qualidade e sustentabilidade ambiental dos ET	93
VIII.2.5.	Atos válidos e preexistências e regularização de operações urbanísticas	95
VIII.2.6.	A Estrutura Ecológica Municipal	99
VIII.2.6.1	Enquadramento e metodologia	99
VIII.2.6.2	A EEM de Sousel	101
VIII.2.7.	Alterações climáticas	108
VIII.2.8.	O zonamento acústico	114
VIII.2.9.	O património	116

VIII.2.10. A urbanização	122
VIII.2.10.1 Cedências. Condições e dimensionamento.....	124
Infraestruturas viárias	125
Estacionamentos	127
Áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.....	130
VIII.2.10.2 Infraestruturas	131
VIII.2.11. Articulação com os Planos Territoriais de Âmbito Municipal.....	134
VIII.2.12. Outras limitações ao regime de uso.....	135
VIII.2.12.1 Proteção a recursos naturais	135
Áreas de proteção às captações públicas de água subterrânea.....	136
Sub-regiões homogêneas do PROF Alentejo.....	137
Áreas potenciais para a exploração de recursos geológicos.....	139
VIII.2.12.2 Proteção ao património edificado da Serra de São Miguel.....	140
VIII.2.12.3 Infraestruturas	140
Rede de abastecimento de água	141
Rede de saneamento de águas residuais	142
Rede viária florestal (RVF)	143
VIII.2.12.4 Saúde pública.....	143
Áreas de Conflito Acústico.....	143
Áreas de proteção sanitária e paisagística a sistemas agrícolas intensivos.....	145
VIII.2.12.5 Suscetibilidade a fenómenos perigosos	152
Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias	152
VIII.2.13. Bibliografia	155
VIII.3. Compatibilidade e conformidade do PDM revisto com os IGT em vigor.....	158

VIII.3.1.	O PDM de Sousel e o PNPOT	159
VIII.3.2.	O PDM de Sousel e o PROT Alentejo	162
	As opções estratégicas de base territorial	163
	O modelo e sistemas territoriais.....	164
	A edificação em solo rural	168
	A edificação turística.....	169
VIII.3.3.	O PDM de Sousel e o Programa Regional de Ordenamento Florestal.....	170
VIII.3.4.	O PDM de Sousel e os Planos Territoriais de Âmbito Municipal eficazes...	171
VIII.3.5.	DO PDM atual até ao PDM revisto. Uma análise comparativa.....	172
	VIII.3.5.1 Contexto legal.....	172
	VIII.3.5.2 Classificação e qualificação do solo.....	176
	VIII.3.5.3 Servidões e restrições de utilidade pública.....	177
	VIII.3.5.4 Dos parâmetros de edificabilidade	179
	VIII.3.5.5 Património cultural	183
	VIII.3.5.6 Reserva Agrícola Nacional	185
	VIII.3.5.7 Reserva Ecológica Nacional.....	185
	VIII.3.5.8 Uma síntese da compatibilidade e da conformidade	185
VIII.4.	Gestão e operacionalização do PDM de Sousel.....	189
	VIII.4.1. Da Programação e execução	190
	VIII.4.1.1 As unidades de execução	192
	VIII.4.1.2 Outros instrumentos de execução	196
	VIII.4.1.3 A reabilitação urbana.....	200
	VIII.4.1.4 Mecanismos de perequação	208
	VIII.4.1.5 Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e de urbanismo.....	211

VIII.4.2. Programação da execução e plano de financiamento	212
VIII.4.3. Monitorização, prazo de eficácia e dinâmica	219
VIII.4.4. Bibliografia	224
Anexo I. Compromissos urbanísticos em vigor, no concelho de Sousel.....	228
Anexo II. Fichas aglomerados urbanos	230

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura VIII.2.1. Regime de uso do solo – classificação e qualificação	19
Figura VIII.2.2. Qualificação do solo rústico: categorias e subcategorias de espaço.....	23
Figura VIII.2.3. Espaços agrícolas.....	24
Figura VIII.2.4. Espaços florestais de produção	36
Figura VIII.2.5. Espaços florestais de proteção	39
Figura VIII.2.6. Espaços silvopastoris	42
Figura VIII.2.6. Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos.....	45
Figura VIII.2.7. Espaços de atividades industriais	47
Figura VIII.2.8. Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas	50
Figura VIII.2.9. Espaços naturais e paisagísticos no concelho de Sousel	51
Figura VIII.2.10. Comparação entre o solo urbano do PDM de 1. ^a geração e PDM de 2. ^a geração	56
Figura VIII.2.11. Qualificação do solo urbano: categorias e subcategorias de espaço.....	57
Figura VIII.2.12. Espaços centrais	58
Figura VIII.2.13. Espaços habitacionais.....	63
Figura VIII.2.14. Espaços habitacionais na Casa Branca e Cano.....	64
Figura VIII.2.15. Área destinada a habitação de custos controlados na categoria de espaços habitacionais.....	65
Figura VIII.2.16. Espaços urbanos de baixa densidade	67
Figura VIII.2.17. Espaços de atividades económicas	70

Figura VIII.2.18. Unidades de execução em Sousel.....	71
Figura VIII.2.19. Unidades de execução em Cano.....	71
Figura VIII.2.20. Espaços verdes	75
Figura VIII.2.21. Espaços de Uso Especial: Espaços de Equipamentos.....	78
Figura VIII.2.22. Estrutura Ecológica Municipal.....	105
Figura VIII.2.23. Outras limitações ao regime de uso no concelho de Sousel.....	135
Figura VIII.3.1. Modelo territorial do PROTA.....	166
Figura VIII.4.1 Instrumentos de concretização da reabilitação urbana.....	202

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro VIII.2.1. Condições e parâmetros de edificabilidade em solo rústico.....	27
Quadro VIII.2.2. Área dos elementos da Estrutura Ecológica Municipal.....	103
Quadro VIII.2.3. Espécies a privilegiar dos Grupos I e II nas SRH, concelho de Sousel	138
Quadro VIII.2.4. Aspetos a favor e contra plantações em sistema intensivo	146
Quadro VIII.3.1. Servidões e restrições de utilidade pública nas duas gerações do PDM de Sousel	177
Quadro VIII.3.2. Parâmetros de edificabilidade do PDM 1999, solo urbano e rústico.....	179
Quadro VIII.3.3. Parâmetros de edificabilidade do PDM revisto	181
Quadro VIII.3.4. Património no PDM de 1999.....	183
Quadro VIII.3.5. Património no PDM revisto.....	184
Quadro VIII.3.6. Síntese da compatibilidade e da conformidade	186
Quadro VIII.3.7. Síntese das principais diferenças em relação ao PDM 1999.....	187
Quadro VIII.4.1 Programação da execução e plano de financiamento, por eixo estratégico	215
Quadro VIII.4.2 Indicadores de monitorização do PDM de Sousel	220

PARTE VIII. PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO

VIII.2. PROPOSTA DE ORDENAMENTO

VIII.2.1. ÂMBITO E ALCANCE

O sistema de gestão territorial organiza-se em programas (âmbitos nacional, regional e intermunicipal) e planos territoriais (âmbitos intermunicipal e municipal), sendo que o processo de planeamento e ordenamento do território à escala municipal assenta substantivamente nos planos territoriais de âmbito municipal (PTAM), como seja o PDM: um PTAM à escala do concelho e como tal elaborado com base numa visão sistémica e integradora sobre o território. Como tal, em rigor, para que seja efetivamente um instrumento consequente o PDM deve ser concretizado com base num conhecimento aprofundado dos fenómenos geográficos que têm lugar no território, e das suas inter-relações, e que lhe conferem singularidade. É além do mais fundamental um conhecimento sistemático do contexto supralocal em que se integra em diversos âmbitos, como seja, o ambiental, social, económico e político, *etc.*, sem nunca esquecer o ordenamento jurídico e o quadro dos IGT e outros instrumentos enquadradores e balizadores.

Foi com este sentido que se elaborou uma caracterização e o consequente diagnóstico da situação existente que permitiu construir uma imagem, tão próxima quanto possível do território e espaço vivido do concelho de Sousel, e avaliar das suas fragilidades e apontar linhas de força do e para o ordenamento e desenvolvimento do território, respetivamente. Com esse exercício reuniram-se as condições necessárias para concretizar uma estratégia para o desenvolvimento, realista e madura, ancorada numa visão prospetiva inspiradora e em desafios para o futuro do desenvolvimento do território.

A resposta a estes, por sua vez, foi prosseguida através de quatro eixos prioritários de ação estratégica que ajudam a materializar a estratégia e um modelo de desenvolvimento territorial que a concretiza no terreno (*vd.* Figura VII.4.4). A sua operacionalização, contudo, decorre de um nível mais operativo veiculado na política municipal de ordenamento do território com a definição do regime de uso do solo e demais regras de gestão e ordenamento

complementares, que têm sede e expressão geográfica na planta de ordenamento do PDM (peças gráficas I.1, I.2, I.3 e I.4). É dedicado à política de ordenamento do território do concelho de Sousel que se desenvolve este capítulo, elaborado em quinze momentos fundamentais, nomeadamente:

1. o primeiro, aborda a relação existente entre a estratégia e modelo de desenvolvimento, com a proposta de ordenamento materializada na respetiva planta;
2. o segundo, é dedicado à sistematização das opções tomadas para a elaboração da proposta de ordenamento no que respeita à definição do regime de uso do solo, abordando-se as categorias e respetivas subcategorias de uso do solo adotadas, nos termos do previsto no RJIGT¹ e Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;
3. o terceiro consiste na definição do regime do uso do solo, definindo-se os objetivos de cada categoria e subcategoria de espaço, as regras orientadoras e os usos dominantes, complementares e compatíveis;
4. no quarto momento estabelecem-se as regras para os empreendimentos turísticos;
5. o quinto clarifica o que se entende por atos válidos e preexistências, abordando ainda a questão da regularização de operações urbanísticas;
6. no sexto procede-se à definição da estrutura ecológica municipal (EEM), designadamente, a metodologia para a sua delimitação, objetivos e implicações desta na gestão do território;
7. o sétimo aborda a problemática das alterações climáticas, sugerindo medidas de mitigação e adaptação;
8. o oitavo diz respeito ao zonamento acústico;
9. o nono analisa os elementos patrimoniais e respetivos regimes de salvaguarda e valorização;
10. o décimo concretiza as condições e dimensionamento das cedências, bem como as regras aplicáveis no domínio das infraestruturas;
11. o décimo primeiro estabelece a articulação entre o PDM de Sousel e os PTAM;

¹ DL 80/2015, de 14 de maio, na redação atual conferida pelo DL 25/2021, de 29 de março.

12. o décimo segundo, por fim, define as regras aplicáveis às outras limitações ao regime de uso.

VIII.2.2. A PROPOSTA DE ORDENAMENTO ASSENTE NUMA ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO

A **estratégia de desenvolvimento do território** (capítulo VII.4), ancorada em oito desafios fundamentais e concretizada em quatro eixos prioritários de ação estratégica, tem como base operativa o modelo de desenvolvimento territorial (MDT) (capítulo VII.4.4) da visão para o concelho. E, como se vê na figura VII.4.6, assenta em cinco grandes sistemas estruturantes do território, nomeadamente:

1. o sistema urbano;
2. o sistema de mobilidade e acessibilidade;
3. o sistema natural e ambiental;
4. o sistema de recursos produtivos;
5. o sistema do turismo.

A **Planta de ordenamento**, na sua escala e alcance, toma assim como referência balizadora o MDT. É uma planta fundamental no PDM que com o rigor da escala de base (1: 10 000) “representa o modelo de organização (...) do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes, e a classificação e qualificação do solo e ainda as unidades operativas de planeamento e gestão definidas”, de acordo com o artigo 96.º do RJIGT.

A quantidade e complexidade de informação da Planta de ordenamento e a necessidade da respetiva leitura em suporte analógico, justificam o seu desdobramento em quatro peças gráficas, concretamente nas seguintes:

I.1- Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo;

I.2 - Planta de ordenamento – estrutura ecológica municipal;

I.3 - Planta de ordenamento – outras limitações ao regime de uso;

I.4 - Planta de ordenamento – património.

VIII.2.3. O REGIME DE USO DO SOLO NO CONCELHO DE SOUSEL.

A BASE DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

A Constituição da República Portuguesa² determina, no domínio dos direitos e deveres sociais, que "(...) as autarquias locais definem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, designadamente através de instrumentos de planeamento, no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo" (n.º 4 do artigo 65.º). E é precisamente nesta linha que a LBPPSOTU estabelece que "o regime de uso do solo é estabelecido pelos planos territoriais de âmbito (...) municipal através da classificação e qualificação do solo" (n.º 3 do artigo 9.º).

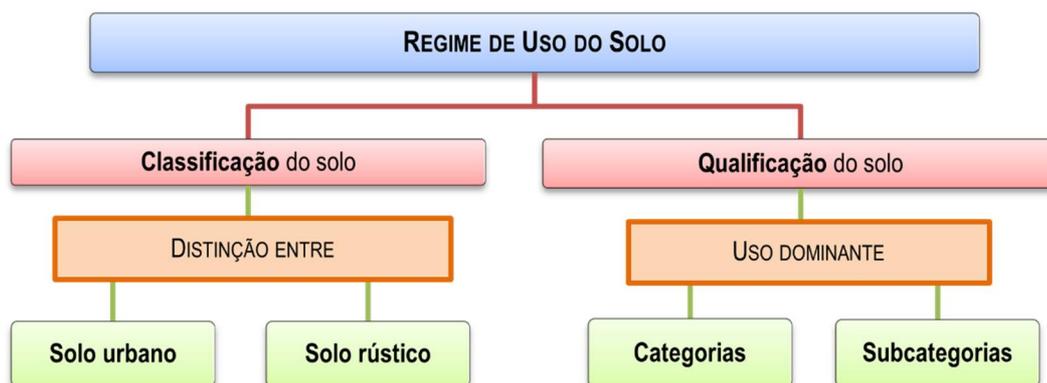
Assim, nos termos do RJIGT, a **classificação** do solo "determina o destino básico dos terrenos, assentando na **distinção** fundamental entre **solo urbano** e **solo rústico**" (n.º 1 do artigo 71.º) e "a **qualificação do solo** define (...) o conteúdo do seu aproveitamento, por referência às potencialidades de desenvolvimento do território, fixando os respetivos **usos dominantes** e, quando admissível, a edificabilidade" (n.º 1 do artigo 74.º), através da integração do solo em **categorias e subcategorias** nos termos do artigo 74.º do RJIGT e do n.º 2 do artigo 12.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto (*vd.* Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo, peça gráfica I.1).

Com efeito, as regras de ocupação, transformação e utilização do solo definidas para cada categoria e subcategoria de espaço devem **privilegiar** o **uso dominante**, "interditando as utilizações que o prejudiquem ou comprometam, e **estimulando utilizações**

² Lei Constitucional n.º 1/2005, de 12 de agosto.

complementares³ e compatíveis⁴ que favorecem a multifuncionalidade do uso do solo” (vd. Figura VIII.2.1), seguindo os princípios da compatibilidade de usos, graduação, preferência de usos e estabilidade (cf. n.ºs 3 e 4 do artigo 12.º do DR n.º 15/2015).

Figura VIII.2.1. Regime de uso do solo – classificação e qualificação



Fonte: Adaptado da LBPSOTU e do RJIGT

É com este enquadramento que se procede à classificação e qualificação do solo do território municipal de Sousel, começando por estabelecer a classificação do solo. Neste âmbito, considera-se como **solo urbano** aquele “que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação” (alínea b) do n.º 2 do artigo 10.º da LBPPSOTU) e como **solo rústico** aquele “que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano” (alínea a) do n.º 2 do artigo 10.º da LBPPSOTU).

Neste sentido, a **classificação do solo urbano** assenta nos seguintes **critérios** concretos:

³ Entendem-se por utilizações ou usos complementares os usos não integrados nos dominantes, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço destes.

⁴ Entendem-se por utilizações ou usos compatíveis os usos que, não se articulando necessariamente com os usos dominantes, podem conviver com estes, designadamente, por não ocasionarem prejuízos ambientais ou urbanísticos, mediante o cumprimento de determinados requisitos que garantam a compatibilização.

1. áreas **edificadas** correspondentes às **sedes de freguesia e de concelho**;
2. áreas **total ou parcialmente urbanizadas**;
3. áreas **intersticiais**, que não estando edificadas ou urbanizadas, e não possuindo qualquer compromisso urbanístico válido, correspondem a espaços circunscritos por áreas urbanizadas, infraestruturadas e loteadas, cuja classificação como solo rústico não faz sentido numa lógica de estruturação e consolidação do espaço urbano.

Os capítulos seguintes são, assim, dedicados aos critérios em que assenta a classificação do solo proposta para o concelho de Sousel (rústico e urbano), bem como às distintas categorias e subcategorias (qualificação) em que se divide a referida classificação do solo, através de um breve enquadramento legal, passando pela respetiva distribuição no território, objetivos, usos dominantes, complementares e compatíveis, terminando com as regras aplicáveis a cada categoria ou subcategoria de uso do solo.

VIII.2.3.1 O SOLO RÚSTICO. DA DEFINIÇÃO À SUA DISTRIBUIÇÃO NO CONCELHO DE SOUSEL

A classificação como **solo rústico** visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano (*cf.* n.º 1 do artigo 6.º do DR n.º 15/2015).

Esta classificação deve ocorrer quando se verifique um dos seguintes **critérios** (*cf.* n.º 2 do artigo 6.º do DR n.º 15/2015):

- a) reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal;

- b) reconhecida potencialidade para a exploração de recursos geológicos e energéticos;
- c) conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação;
- d) prevenção e minimização de riscos naturais ou antrópicos ou de outros fatores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano;
- e) afetação a espaços culturais, de turismo, de recreio ou de lazer que não seja classificado como solo urbano, ainda que ocupado por infraestruturas;
- f) localização de equipamentos, infraestruturas e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança e proteção civil, incompatíveis com a integração em solo urbano;
- g) afetação a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não confirmam o estatuto de solo urbano;
- h) afetação a atividades industriais ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos;
- i) os solos que não sejam classificados como solo urbano, ainda que não preencham nenhum dos critérios anteriores.

Por sua vez, a **qualificação do solo rústico**, nos termos do disposto n.º 1 do artigo 17.º do DR n.º 15/2015, prevê a sua integração nas seguintes **categorias**:

- a) espaços agrícolas;
- b) espaços florestais;
- c) espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;
- d) espaços de atividades industriais diretamente ligadas às utilizações referidas nas alíneas anteriores;
- e) espaços naturais e paisagísticos;
- f) outras categorias de solo rústico:
 - i. espaços culturais;
 - ii. espaços de ocupação turística;

- iii. espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações;
- iv. aglomerados rurais.

Para além da definição das categorias de solo, a qualificação do solo rústico, processa-se, ainda, através da definição de **subcategorias de uso do solo**, em função do uso dominante e das regras específicas aplicáveis.

A referida qualificação do solo deve atender aos seguintes **critérios** (cf. n.º 1 do artigo 16.º do DR n.º 15/2015):

- a) Compatibilidade com as opções dos programas regionais e intermunicipais, designadamente no respeitante:
 - i. à estrutura regional de proteção e valorização ambiental;
 - ii. ao ordenamento agrícola;
 - iii. ao ordenamento florestal;
 - iv. ao ordenamento dos recursos geológicos;
 - v. aos padrões de povoamento e edificabilidade e
 - vi. ao desenvolvimento de atividades económicas admitidas em espaço rústico;
- b) Compatibilidade com as opções dos programas setoriais com incidência no território municipal;
- c) Compatibilidade com os programas especiais e com os regimes jurídicos de proteção, conservação e valorização dos recursos naturais;
- d) Salvaguarda e aproveitamento das áreas afetas a usos agrícolas e florestais, à conservação e exploração de recursos geológicos, à produção e exploração de recursos energéticos, à conservação de recursos e valores naturais, ambientais, culturais e paisagísticos, bem como à prevenção e minimização de riscos naturais ou antrópicos;
- e) Aproveitamento multifuncional do solo rústico com acolhimento de atividades que contribuam para a sua diversificação e dinamização económica e social, promovendo

a integração de utilizações compatíveis e salvaguardando a sustentabilidade ambiental e paisagística, bem como a biodiversidade desses espaços;

- f) Enquadramento de equipamentos, estruturas, infraestruturas e sistemas que não impliquem a classificação do solo como urbano.

Partindo do referido enquadramento legal, foram definidas as categorias e subcategorias de solo rústico do ordenamento do PDM de Sousel (vd. Figura VIII.2.2), analisadas *per se* de seguida, com particular enfoque no seu conteúdo, distribuição, objetivos, usos dominantes, complementares e compatíveis e regras de gestão e ordenamento.

Figura VIII.2.2. Qualificação do solo rústico: categorias e subcategorias de espaço

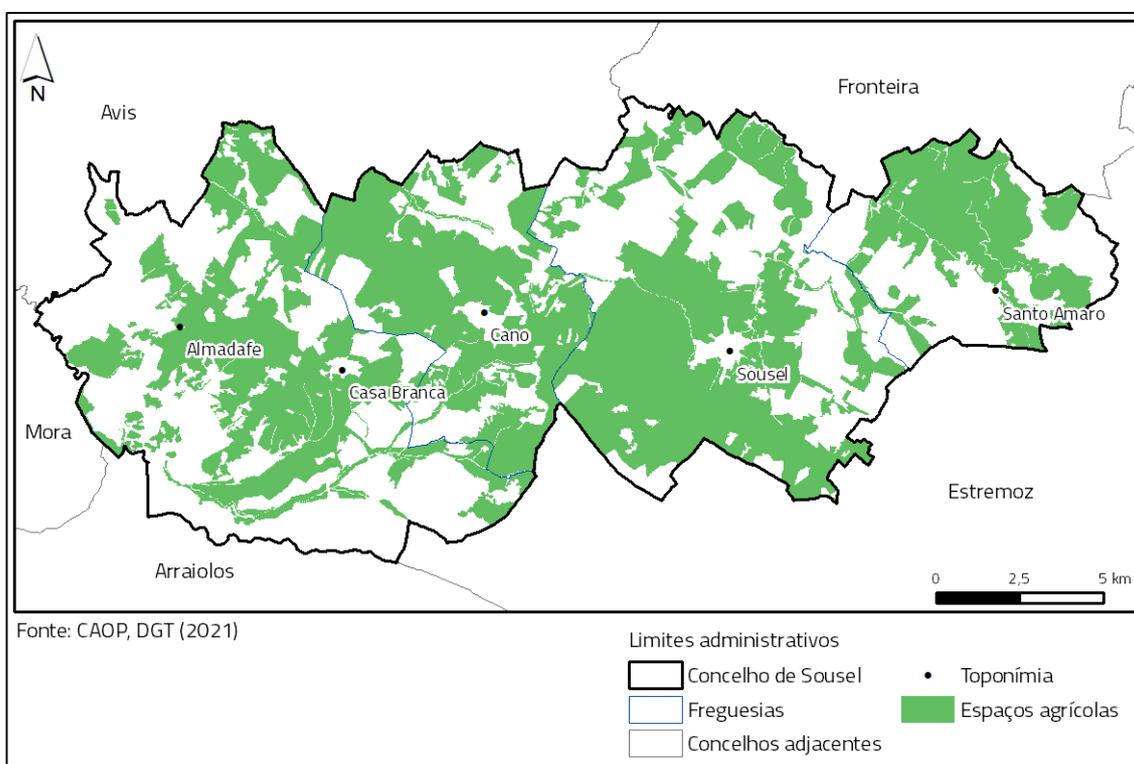
Solo rústico	I. Espaços agrícolas
	II. Espaços florestais <ul style="list-style-type: none"> II.1. Espaços florestais de produção II.2. Espaços florestais de proteção II.3. Espaços silvopastoris
	III. Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos
	IV. Espaço de atividades industriais
	V. Espaços destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas
	VI. Espaços naturais e paisagísticos

I. ESPAÇOS AGRÍCOLAS

Os **espaços agrícolas** correspondem a espaços onde se desenvolvem as **atividades agrícolas e pecuárias** com base no aproveitamento do solo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade, segundo o n.º 1 do artigo 18.º do DR n.º 15/2015.

No concelho de Sousel abrangem os solos com melhor capacidade de uso e/ou aptidão agrícola, correspondentes aos solos A, B e Ch, integrados na Reserva Agrícola Nacional (RAN), bem como os restantes solos com ocupação e aptidão agrícola dominante, ocupando mais de 50% do território concelhio, com particular destaque para o setor central deste (*vd.* Figura VIII.2.3 e Peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo).

Figura VIII.2.3. Espaços agrícolas



A **gestão e ordenamento** destes espaços deve, sem prejuízo do regime da RAN⁵, ser prosseguida considerando os seguintes **objetivos**:

1. a **manutenção do uso agrícola e pecuário dominante de produção**, em regime intensivo ou extensivo, preferencialmente de regadio, ao ar livre ou a coberto, com recurso a

⁵ Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro.

- espécies e técnicas de aproveitamento agrícola que não comprometam o solo enquanto recurso fundamental;
2. a **criação de valor** dos produtos e subprodutos agrícolas e pecuários produzidos nestas áreas, através da respetiva **transformação e comercialização**;
 3. a aposta na **inovação** e na **integração nos mercados**;
 4. a **renovação e reestruturação das explorações agrícolas**, resultantes do aproveitamento racional dos apoios ao investimento para o setor no âmbito Política Agrícola Comum (PAC) para 2021-2027;
 5. a **proteção** dos recursos **água e solo**, por via de um uso eficiente da água e de uma utilização regrada de fertilizantes e de produtos fitofarmacêuticos;
 6. a melhoria do nível de **capacitação e aconselhamento** dos produtores agrícolas, nomeadamente na **gestão e utilização eficiente dos recursos** (água e energia);
 7. a criação de uma **marca** que **certifique e promova a origem e qualidade** dos produtos do mundo rural;
 8. a aposta em **atividades complementares** das atividades agrícolas, pecuárias ou agroflorestais, designadamente através da **instalação de empreendimentos turísticos**⁶ nos termos do regime jurídico dos empreendimentos turísticos (RJET)⁷. De entre estes admitem-se unidades de **turismo de habitação** (artigo 17.º) e empreendimentos de **turismo no espaço rural**⁸ (artigo 18.º). Admite-se ainda a instalação de atividades cinegéticas, de educação ambiental, recreio e lazer, desporto ou outros usos similares.

Desta forma, relativamente aos **principais usos**, distinguem-se como:

- **USO DOMINANTE** – a produção agrícola;
- **USOS COMPLEMENTARES** – a pecuária e o agroflorestal, a atividade industrial de aproveitamento e transformação de produtos agrícolas, pecuários e florestais, as edificações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias, florestais e industriais,

⁶ De salientar que, de acordo com o RJOAH, nas áreas dos AH o proprietário ou arrendatário deverá comprovar o exercício de atividade agrícola no prédio, não sendo autorizadas novas edificações.

⁷ DL n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual.

⁸ Onde se incluem os agroturismos, as casas de campo e os hotéis rurais (n.º 3 do artigo 18.º do RJET).

instalações de recreio, lazer e de suporte a atividades de animação turística, designadamente parques de merendas, miradouros, pontos de observação e interpretação ambiental e paisagística e percursos pedestres e a caça;

- **Usos COMPATÍVEIS** - habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal, turismo de habitação, edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, a atividade industrial extrativa ou de aproveitamento e transformação de produtos resultantes da atividade extrativa e respetivas edificações de apoio, o aproveitamento de recursos energéticos e geológicos e os equipamentos sociais e culturais e infraestruturas, empreendimentos turísticos isolados (ETI) as áreas de serviço de autocaravanas quando não integradas em PCC, bem como os núcleos de desenvolvimento turístico (NDT).

A **gestão e ordenamento dos espaços agrícolas**, sem prejuízo dos regimes jurídicos aplicáveis, deve ser conduzida no respeito pelas regras constantes do Quadro VIII.2.1.

Quadro VIII.2.1. Condições e parâmetros de edificabilidade em solo rústico

Utilizações	Condições gerais	Parâmetros de edificabilidade
Construções de apoio às atividades agrícolas e florestais	<ol style="list-style-type: none"> 1. A necessidade das construções deve ser comprovada pelos serviços setoriais competentes. 2. Eventuais infraestruturas básicas a construir, quando não existam, serão a cargo do proprietário, devendo este, sempre que possível, apresentar soluções autônomas para o abastecimento de água, saneamento, energia e telecomunicações, ou outras, que promovam a autossustentação do espaço. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. O índice de utilização do solo é de: 0,3 em prédios de 0 - 5 ha; 0,2 em prédios de 5 - 100 ha; 0,05 em prédios de área superior a 100 ha; 2. A área de construção das estufas não é contabilizada para efeitos da aplicação do índice de utilização. 3. O número máximo de pisos acima da cota de soleira é dois. 4. A altura máxima da fachada é 9 m, salvo em situações excepcionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior.
Construções de apoio às explorações pecuárias	<ol style="list-style-type: none"> 1. A necessidade das construções deve ser comprovada pelos serviços setoriais competentes. 2. Para explorações em regime intensivo, a área mínima do prédio é 1 ha. 3. As instalações agropecuárias devem observar um afastamento mínimo de 1000 m em relação ao limite dos espaços centrais, habitacionais, urbanos de baixa densidade, equipamentos, empreendimentos turísticos, exceto na modalidade de agroturismo, e ao património classificado ou em vias de classificação. 4. Todas as instalações agropecuárias devem ainda observar um afastamento mínimo de 50 m em relação às estradas do plano rodoviário nacional e às estradas e caminhos municipais. 5. No caso de instalações agropecuárias pré-existentes localizadas a distâncias inferiores às referidas nos pontos anteriores (3 e 4), admite-se uma ampliação máxima de até 50% da área existente. 6. A necessidade de apresentação de projeto de arquitetura paisagista que garanta a devida integração das edificações na paisagem, designadamente, através da criação de cortinas arbóreas e modelação do terreno que minimize o impacto das edificações na envolvente. 7. Eventuais infraestruturas básicas a construir, quando não existam, serão a cargo do proprietário, devendo este, sempre que possível, apresentar soluções autônomas para o 	<ol style="list-style-type: none"> 1. O índice de utilização do solo é de: 0,3 em prédios de 0 - 5 ha; 0,2 em prédios de 5 - 100 ha; 0,05 em prédios de área superior a 100 ha; com a exceção constante do número seguinte; 2. Nas explorações pecuárias abrangidas pela Estrutura Ecológica Municipal, o índice de utilização do solo é metade do estabelecido no número anterior; 3. O número máximo de pisos acima da cota de soleira é dois; 4. A altura máxima da fachada é 9 m, salvo em situações excepcionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior.

<p>Residência própria do proprietário - agricultor de exploração agrícola, florestal ou pecuária</p>	<p>abastecimento de água, saneamento, energia e telecomunicações, ou outras, que promovam a autossustentação do espaço.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. O requerente é agricultor, nos termos regulamentares setoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação, facto que deve ser comprovado pelas entidades competentes. 2. A área mínima do prédio é 4 hectares. 3. Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente-agricultor. 4. A edificação pode ser constituída por mais de um volume, desde que seja garantida uma articulação funcional entre os mesmos. 5. Admitem-se alterações de utilização e ampliação das edificações existentes para residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal, desde que sejam respeitados os parâmetros de edificabilidade. 6. Excetua-se do número anterior as edificações legalmente existentes à data da entrada em vigor da adaptação do PDM ao PROTA (25/01/2011), cujas alterações de utilização estão dispensadas do cumprimento das condições definidas nos números 1, 2 e 3. 7. As alterações ou ampliações de edificações existentes destinadas a habitação, não estão obrigadas ao cumprimento dos n.ºs 1, 2 e 3. 8. Eventuais infraestruturas básicas a construir, quando não existam, serão a cargo do proprietário, devendo este, sempre que possível, apresentar soluções autónomas para o abastecimento de água, saneamento, energia e telecomunicações, ou outras, que promovam a autossustentação do espaço. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. A área máxima de construção é 500 m². 2. O número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é dois. 3. É admitido um piso abaixo da cota de soleira. 4. A altura máxima da fachada é 7,5 m.
<p>Estabelecimentos industriais de aproveitamento e transformação de produtos agrícolas, florestais ou</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. A necessidade das construções deve ser comprovada pelos serviços setoriais competentes. 2. A necessidade de apresentação de projeto de arquitetura paisagista que garanta a devida integração das edificações na paisagem, designadamente, através da criação de cortinas arbóreas e modelação do terreno que minimize o impacto das edificações na envolvente. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. O índice de utilização do solo é de; <ul style="list-style-type: none"> 0,3 em prédios de 0 - 5 ha; 0,2 em prédios de 5 - 100 ha; 0,05 em prédios de área superior a 100 ha; 2. O número máximo de pisos acima da cota de soleira é dois, sendo admitido um piso abaixo da cota de soleira.

<p>pecuários, incluindo áreas destinadas a armazenagem e logística no âmbito destas atividades</p>	<p>3. Eventuais infraestruturas básicas a construir, quando não existam, serão a cargo do proprietário, devendo este, sempre que possível, apresentar soluções autónomas para o abastecimento de água, saneamento, energia e telecomunicações, ou outras, que promovam a autossustentação do espaço.</p>	<p>3. A altura máxima da fachada é 12 m, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior.</p>
<p>Construção de outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas, florestais ou pecuárias, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços</p>	<p>1. Devem ser edificações indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações que contribuam para reforçar a base económica e para promover o emprego nos espaços rurais e que, pela sua natureza técnica e económica, só possam ser instaladas em solo rústico, a comprovar pelos serviços competentes em matéria de controlo prévio da atividade, caso esta o exija.</p> <p>2. Eventuais infraestruturas básicas a construir, quando não existam, serão a cargo do proprietário, devendo este, sempre que possível, apresentar soluções autónomas para o abastecimento de água, saneamento, energia e telecomunicações, ou outras, que promovam a autossustentação do espaço.</p>	<p>1. O índice de utilização do solo é 0,05.</p> <p>2. O número máximo de pisos acima da cota de soleira é dois, sendo admitido um piso abaixo da cota de soleira.</p> <p>3. A altura máxima da fachada é 7,5 m, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior.</p>
<p>Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas</p>	<p>1. Devem ser edificações ou infraestruturas de reconhecido interesse municipal, cuja localização em solo rústico seja determinante para a estratégia de desenvolvimento do concelho.</p> <p>2. Eventuais infraestruturas básicas a construir, quando não existam, serão a cargo do proprietário, devendo este, sempre que possível, apresentar soluções autónomas para o abastecimento de água, saneamento, energia e telecomunicações, ou outras, que promovam a autossustentação do espaço.</p>	<p>1. As operações urbanísticas de construção e ampliação de equipamentos e infraestruturas, embora não sujeitas à aplicação de índices ou parâmetros de edificabilidade, devem garantir uma adequada inserção urbana, valorizando a imagem urbano-ambiental do local e da envolvente.</p> <p>2. As operações urbanísticas de construção de equipamentos e infraestruturas devem apresentar o projeto de arquitetura paisagista de forma a garantir a devida integração das edificações na paisagem através</p>

		medidas que minimizem o impacto das edificações na envolvente.
Estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa ou de transformação primária de produtos minerais	<ol style="list-style-type: none"> 1. A transformação pode ocorrer na proximidade do local de extração quando tal seja imprescindível ou quando existem inconvenientes técnicos na sua instalação nas áreas de atividades económicas (solo urbano). Ambas as situações devem ser devidamente comprovadas pela entidade reguladora do licenciamento. 2. Os estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa ou de transformação primária de produtos minerais devem observar um afastamento mínimo de 1000 m em relação ao limite dos aglomerados urbanos, aglomerados rurais, empreendimentos turísticos existentes, com projeto aprovado ou que disponham de informação prévia favorável eficaz, património classificado ou em vias de classificação e edificações preexistentes. 3. A necessidade de apresentação de projeto de arquitetura paisagista que garanta a devida integração das edificações na paisagem, designadamente, através da criação de cortinas arbóreas e modelação do terreno que minimize o impacto das edificações na envolvente. 4. Eventuais infraestruturas básicas a construir, quando não existam, serão a cargo do proprietário, devendo este, sempre que possível, apresentar soluções autónomas para o abastecimento de água, saneamento, energia e telecomunicações, ou outras, que promovam a autossustentação do espaço. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. O índice de utilização do solo é 0,1; 2. O número máximo de pisos acima da cota de soleira é dois. 3. A altura máxima da fachada é 12 m, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior.
Edificações de apoio às explorações de produtos minerais	<ol style="list-style-type: none"> 1. A necessidade das construções deve ser comprovada pelos serviços setoriais competentes. 2. A necessidade de apresentação de projeto de arquitetura paisagista que garanta a devida integração das edificações na paisagem, designadamente, através da criação de cortinas arbóreas e modelação do terreno que minimize o impacto das edificações na envolvente. 3. Eventuais infraestruturas básicas a construir, quando não existam, serão a cargo do proprietário, devendo este, sempre que possível, apresentar soluções autónomas para o abastecimento de água, saneamento, energia e telecomunicações, ou outras, que promovam a autossustentação do espaço. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. O índice de utilização do solo é 0,05. 2. O número máximo de pisos acima da cota de soleira é dois. 3. A altura máxima da fachada é 7,5 m, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior.
Empreendimentos turísticos isolados (ETI)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nos ETI são admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos (ET): <ol style="list-style-type: none"> a. estabelecimentos hoteleiros associados a temáticas específicas, designadamente nos domínios da saúde e bem-estar, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais; 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Parâmetros de edificabilidade aplicáveis aos ET com exceção dos parques de campismo e de caravanismo: <ol style="list-style-type: none"> a. O índice de utilização do solo é 0,1.

- b. empreendimentos de TER;
 - c. empreendimentos de turismo de habitação;
 - d. parques de campismo e de caravanismo.
2. Os ETI devem prever:
- a. soluções arquitetônicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;
 - b. soluções paisagísticas que valorizem o patrimônio natural e cultural do local e da envolvente;
3. A capacidade máxima admitida para cada empreendimento é **200 camas**, com exceção dos parques de campismo e de caravanismo.
4. Para além dos requisitos estabelecidos na legislação específica, os parques de campismo e de caravanismo devem ainda responder às seguintes condições:
- a. adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo, nomeadamente áreas para acampamento, vias, caminhos de peões, estacionamento e instalações complementares, de forma a garantir a drenagem natural, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local;
 - b. organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum;
 - c. adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens de redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades;
 - d. utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística;
 - e. valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística.
5. Eventuais infraestruturas básicas a construir, quando não existam, serão a cargo do proprietário, devendo este, sempre que possível, apresentar soluções autónomas para o abastecimento de água, saneamento, energia e telecomunicações, ou outras, que promovam a autossustentação do espaço.

- b. O número máximo de **pisos acima da cota de soleira é dois, sendo admitido um piso abaixo da cota de soleira** destinado a **cave**.
 - c. A **altura máxima da fachada é 7,5 m**, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior.
 - d. O **índice de impermeabilização** do solo é **0,2**.
 - e. Até 50 m², a área de implantação das piscinas não é contabilizada para efeitos da aplicação do índice de impermeabilização do solo, sem prejuízo da sua contabilização para efeitos da aplicação de outros regimes aplicáveis, designadamente, em matéria de servidões administrativas e restrições de utilidade pública.
2. Parâmetros de edificabilidade aplicáveis aos **parques de campismo e de caravanismo (PCC)**:
- a. O **índice de utilização** do solo é **0,2**.
 - b. O **índice de impermeabilização** do solo é **0,2**.
 - c. Até 50 m², a área de implantação das piscinas não é contabilizada para efeitos da aplicação do índice de impermeabilização do solo, sem prejuízo da sua contabilização para efeitos da aplicação de outros regimes aplicáveis, designadamente, em matéria de servidões administrativas e restrições de utilidade pública.
 - d. os edifícios não podem ter mais que dois pisos acima da cota de soleira.

<p>Áreas de serviço para autocaravanas não integradas em PCC</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Devem ser adotadas soluções de piso permeável ou semipermeável, devendo a utilização de piso impermeável ser reduzida ao estritamente necessário para o funcionamento da estação de serviço; 2. A instalação deve respeitar plano de integração paisagística, que incorpore a instalação de uma cortina arbórea envolvente, com recurso a espécies autóctones. 3. Eventuais infraestruturas básicas a construir, quando não existam, serão a cargo do proprietário, devendo este, sempre que possível, apresentar soluções autónomas para o abastecimento de água, saneamento, energia e telecomunicações, ou outras, que promovam a autossustentação do espaço. 	<p>O índice de impermeabilização do solo é 0,2.</p>
<p>Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Os NDT só podem ser desenvolvidos através de plano de urbanização ou de plano de pormenor, cuja entrada em vigor constitui a respetiva área de intervenção como espaço de ocupação turística. 2. Os NDT integram empreendimentos turísticos e equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo e de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com os usos admitidos em solo rústico. 3. Nos NDT podem ser incluídas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos: <ol style="list-style-type: none"> a. estabelecimentos hoteleiros; b. aldeamentos turísticos; c. turismo de habitação; d. turismo no espaço rural; e. parques de campismo e de caravanismo; f. conjuntos turísticos (<i>resorts</i>) que englobem as tipologias anteriores. 4. A área mínima de cada NDT é de 50 hectares. 5. A capacidade mínima (n.º de camas) de cada NDT é de 200 camas, com exceção dos parques de campismo e de caravanismo. 6. A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas. 7. A relação entre a área infraestruturada e a área do NDT deve ser inferior a 30%. 8. A área de espaços livres/verdes, de utilização comum, por unidade de alojamento deve ser superior a 100 m², incluindo as áreas integradas na estrutura ecológica. 9. As soluções arquitetónicas devem ser adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno. 10. As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. O índice de utilização do solo é 0,2. 2. O número máximo de pisos acima da cota de soleira é dois, sendo admitido um piso abaixo da cota de soleira destinado a cave. 3. A altura máxima da fachada é 7,5 m, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior.

	<ol style="list-style-type: none"> 11. A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal. 12. Devem ser delimitadas as áreas de povoamento de sobreiro e azinheira, que deverão integrar a estrutura ecológica, não sendo permitido edificações nestas áreas. 13. Nas áreas verdes deve ser utilizada predominantemente vegetação mediterrânica ou outras espécies autóctones. 14. A execução das operações necessárias à concretização dos NDT está sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre o município, os promotores e o Turismo de Portugal. Este contrato de execução pode envolver outras entidades públicas e privadas de relevante interesse para a boa execução dos NDT. O contrato estabelece, entre outros, os seguintes aspetos: <ol style="list-style-type: none"> 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 investimentos, nomeadamente, no que se refere às ações de edificação e urbanização da área; c) O sistema de execução das operações urbanísticas, bem como, no caso de se aplicar, os mecanismos de perequação de benefícios e encargos; d) A compensação derivada do excedente de edificação relativamente à edificabilidade média estabelecida no plano diretor municipal para a categoria de solo rural onde se insere o núcleo de desenvolvimento turístico; 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. 15. Eventuais infraestruturas básicas a construir, quando não existam, serão a cargo do proprietário, devendo este, sempre que possível, apresentar soluções autónomas para o abastecimento de água, saneamento, energia e telecomunicações, ou outras, que promovam a autossustentação do espaço. 	
Estufas	<p>Instalação de estufas ou conjunto de estufas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a estrutura de uma estufa, caso tenha elementos que determinem a sua incorporação no solo com carácter de permanência (e.g. execução de sapatas de fundação), em 	

termos que permitam afirmar que não é amovível⁹, é considerada como uma operação urbanística, constituindo a sua instalação uma operação material de edificação cuja realização depende de controlo prévio, **na modalidade de licença**, ao abrigo do artigo 4.º do RJUE;

- caso a estrutura da estufa não possua elementos de incorporação no solo com carácter de permanência (*e.g.* quando os prumos da estrutura metálica são fixados no solo sem quaisquer elementos construtivos), esta será considerada como uma **estrutura ligeira e amovível**, não dependendo, assim, de controlo prévio, desde que a utilização do solo seja para fins **agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros**;

- Os **proprietários de estufas de carácter não permanente**, deverão informar a CM, através de requerimento específico, **do início e fim** da montagem das estruturas;
- As **estufas de carácter permanente sujeitas a licenciamento** deverão obedecer a um conjunto de medidas para compensar o impacte visual, nomeadamente:
 - Definir a tipologia de estrutura;
 - Implementar, sempre que possível, soluções biodegradáveis, no que respeita a plasticultura optando sempre por soluções que tenham o mínimo impacte ambiental;
 - Implementar cortinas arbóreas ou arbustivas à volta da exploração;
 - Nas situações próximas dos **perímetros urbanos** deverá ser respeitado um **afastamento de 500 m do perímetro urbano**. **Excetuam-se as estufas ou conjunto de estufas de pequenas dimensões, nomeadamente, com uma área de implantação total inferior a 2 000 m² por prédio**;
- **Tanto para as estufas de carácter permanente como não permanente**, é imposta a remoção das estruturas artificiais e a recuperação do terreno para a atividade agrícola depois de abandonada a estufa, considerando-se que a estufa ou conjunto de estufas está abandonada 24 meses após a última colheita nela efetuada.

⁹ alínea a) e j) do artigo 2.º Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) - DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual dada pela Lei n.º 118/2019, de 17 de setembro.

II. ESPAÇOS FLORESTAIS

Os “espaços florestais” englobam as áreas nas quais o uso dominante decorre das “potencialidades para o desenvolvimento florestal, com base no mais adequado aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade”, *cf.* o n.º 1 do artigo 19.º do DR n.º 15/2015.

Por sua vez, o regime de uso do solo aplicável a esta categoria deve promover “a estabilidade do uso florestal, garantindo a perenidade das atividades florestais a longo prazo, a adequada infraestruturação do território e a valorização e defesa dos recursos, salvaguardando a compatibilização do aproveitamento florestal com as outras funções que o solo vivo, em articulação com o ciclo hidrológico terrestre e o clima, desempenha no suporte a processos biofísicos vitais para o desenvolvimento de atividades humanas e para a conservação da natureza e da biodiversidade” (n.º 2, artigo 19.º do DR n.º 15/2015).

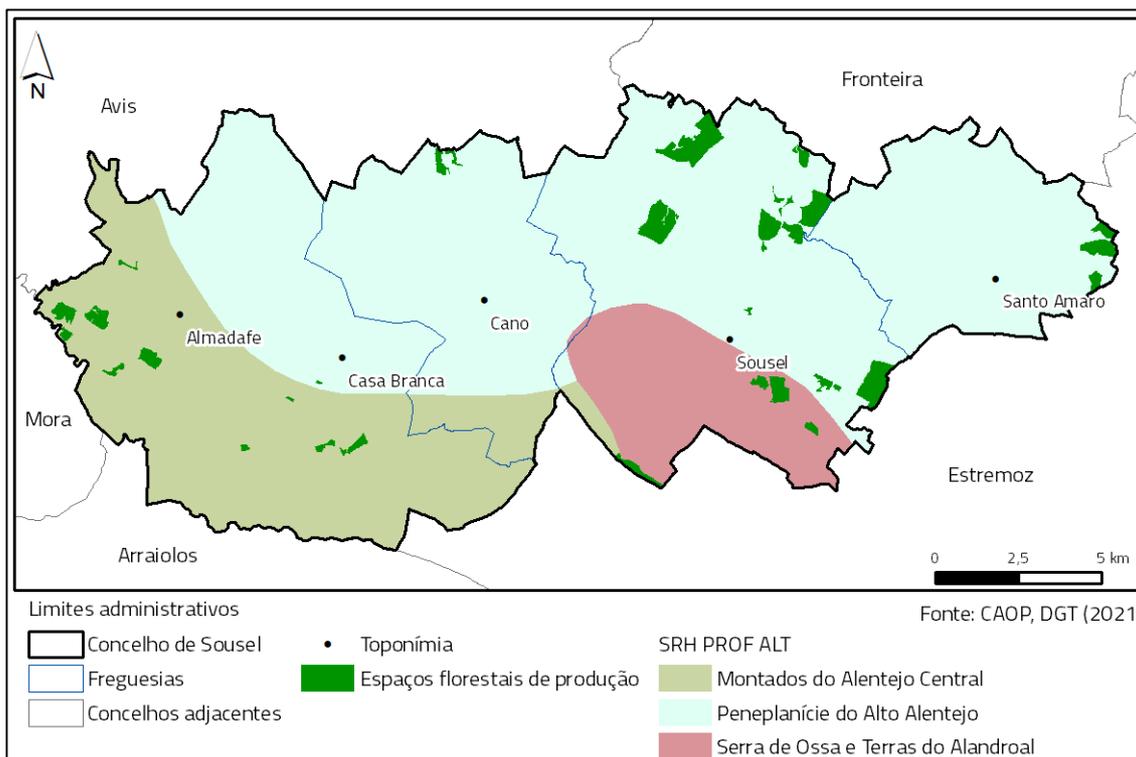
As características do território em questão determinaram a necessidade de definição de três **subcategorias**, *i.e.* **espaços florestais de produção**, **espaços florestais de proteção** e **espaços silvopastoris** que se analisam *per se*, seguidamente. É de salientar, contudo, que nos Espaços Florestais a arborização e rearborização de espécies florestais e modelos de silvicultura devem obedecer ao disposto no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo em vigor (PROF Alentejo) e que nos Espaços Florestais não é admitida a alteração de uso florestal de quercíneas para culturas permanentes.

II.1. ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO

Esta subcategoria de espaço abrange as áreas do concelho ocupadas, na sua totalidade, por **florestas plantadas de espécies autóctones: sobreiro e azinheira**, de **eucalipto** e de **pinheiro manso**, representando cerca de 2,95% do total. Ocorre em todas as freguesias e em todas as sub-regiões homogéneas (SRH) do Programa Regional de Ordenamento Florestal do

Alentejo¹⁰ (PROF ALT), embora concentre a maior área na freguesia de Sousel, em particular a norte desta localidade, correspondente à SRH Peneplanície do Alto Alentejo (vd. Figura VIII.2.4 e na Peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo).

Figura VIII.2.4. Espaços florestais de produção



Decorrente das especificidades destes espaços e do disposto no PROF ALT, e sem prejuízo do disposto nos regimes legais aplicáveis, a sua gestão e ordenamento deve ser prosseguida considerando os seguintes **objetivos**:

1. a implementação e incrementação das **funções de produção, proteção, silvopastorícia, caça e pesca nas águas interiores**;
2. aumentar a área arborizada de acordo com o potencial produtivo da região;

¹⁰ Aprovado pela Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro.

3. promover a produção sustentada de material lenhoso (madeira e cortiça), biomassa para energia e produtos não-lenhosos (e.g. bolotas, cogumelos e ervas aromáticas, medicinais e condimentares);
4. adequar os espaços florestais à crescente procura de atividades de recreio e de espaços de interesse paisagístico, dotando-os de infraestruturas de apoio;
5. reduzir a continuidade horizontal da vegetação para minimizar a propagação do fogo e promover um programa de manutenção de infraestruturas florestais de combate a incêndios (e.g. caminhos florestais e pontos de água);
6. implementar sistemas de deteção precoce de pragas e doenças;
7. o recurso a espécies e técnicas de aproveitamento florestal específicas que conservem o potencial de **fertilidade dos solos** e a sua **disponibilidade hídrica**, **minimizem a erosão** e o **risco de incêndio** e contribuam para a **diversidade ecológica** que caracteriza estas áreas;
8. incremento das condições de **valorização económica** destes territórios visando o reforço do seu dinamismo económico, o aproveitamento dos recursos existentes e a promoção da sua atratividade e competitividade. Esta valorização económica poderá ocorrer através da:
 - i. da instalação de unidades de produção, transformação e comercialização dos produtos e subprodutos agrícolas, pecuários e florestais produzidos nestas áreas, visando acrescentar-lhes valor;
 - ii. da instalação de edifícios de apoio às atividades admitidas nestes espaços;
 - iii. da instalação de unidades de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural e parques de campismo e de caravanismo;
9. promoção de povoamentos mistos com espécies autóctones resistentes ao fogo, sem prejuízo do exposto no PROF ALT;
10. aproveitamento e valorização da biomassa florestal para a produção de energia renovável, com conseqüente redução dos custos de exploração e manutenção;
11. a instalação de equipamentos e infraestruturas de interesse público onde se incluem os relacionados com a defesa e proteção da floresta (abertura de caminhos e aceiros bem assim como a instalação de equipamentos e infraestruturas de prevenção e combate aos incêndios florestais).

Assim, os usos admitidos são seguintes:

- **USO DOMINANTE** – florestal;
- **USOS COMPLEMENTARES** – instalações e edificações para apoio à atividade florestal que contribuam para reforçar o potencial produtivo da exploração a comprovar por declaração emitida pela entidade competente; agricultura, sendo admitidas estufas, especificamente as que não impermeabilizem o solo, quer se incorporem no solo com caráter de permanência, quer sejam amovíveis; instalações e edificações industriais de fabrico, primeira transformação e comercialização de produtos agrícolas, pecuários e florestais, desde que devidamente comprovada que a sua localização exige proximidade da produção primária ou que, pela sua natureza técnica e económica, haja inconveniente na sua instalação em zona industrial;
- **USOS COMPATÍVEIS** - instalação de equipamentos e infraestruturas vocacionadas para a conservação e fruição da natureza e sensibilização ambiental, designadamente postos de observação, percursos, unidades museológicas e centros de interpretação; instalações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais.

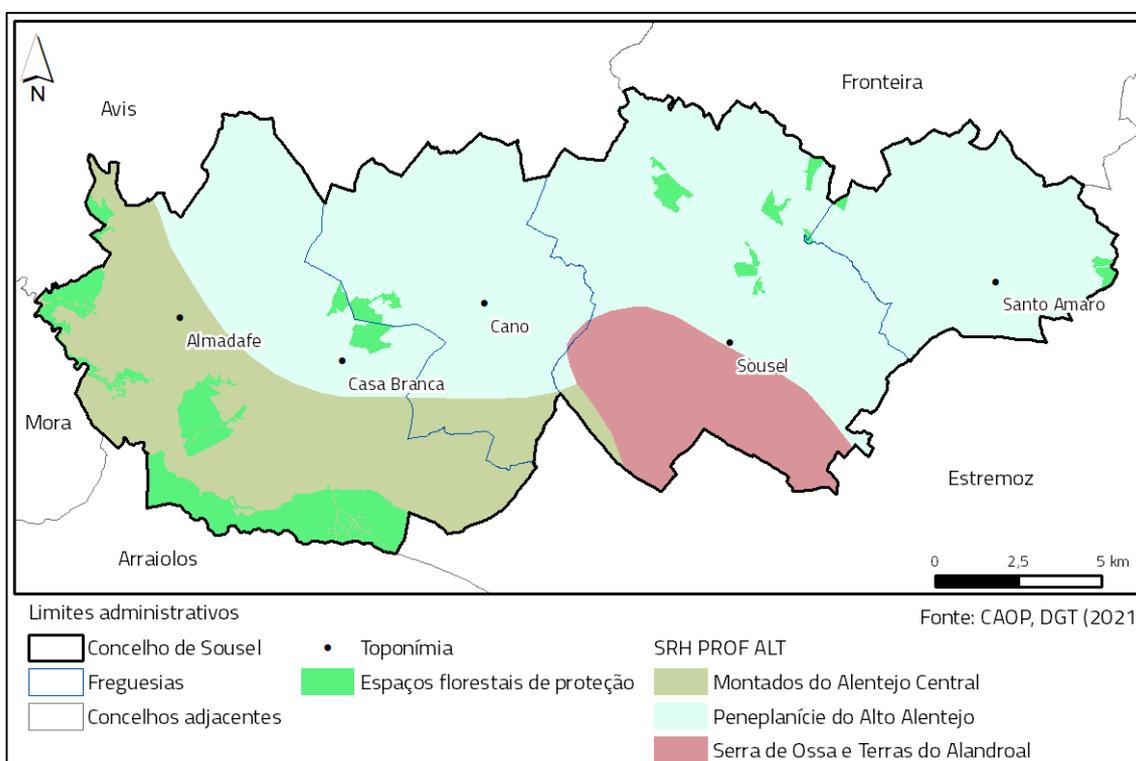
A gestão e ordenamento dos espaços florestais de produção deve, sem prejuízo do disposto nos regimes legais aplicáveis, ser conduzida no respeito pelas condições e parâmetros de edificabilidade constantes do Quadro VIII.2.1.

II.2. ESPAÇOS FLORESTAIS DE PROTEÇÃO

Foram integradas nesta subcategoria de espaço as áreas abrangidas por povoamentos de sobreiros ou azinheiras de regeneração natural, caracterizadas pela sua maior densidade e com a presença de valores naturais associados ao subcoberto arbustivo, correspondendo, de um modo geral, a áreas de maior declive e, portanto, onde a proteção do solo é ainda uma necessidade mais premente.

Os espaços florestais de proteção, que representam cerca de 6,7% da área do concelho, também ocorrem em todas as freguesias, mas é na freguesia de Casa Branca que detêm maior expressão, sobretudo ao longo dos limites sul e poente. São abrangidos pelas SRH “Montados do Alentejo Central” e pela “Peneplanície do Alto Alentejo” (vd. Figura VIII.2.5 e na Peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo)

Figura VIII.2.5. Espaços florestais de proteção



Considerando as características destes espaços e as disposições do PROF ALT, a sua gestão e ordenamento deve ser prosseguida considerando os seguintes **objetivos**:

1. a implementação e o desenvolvimento das funções de proteção, de produção e de caça e pesca nas águas interiores;
2. promover a produção sustentada de material lenhoso (madeira e cortiça) e produtos não-lenhosos (e.g. bolotas, cogumelos e ervas aromáticas, medicinais e condimentares);
3. adequar os espaços florestais à crescente procura de atividades de recreio e de espaços de interesse paisagístico, dotando-os de infraestruturas de apoio;

4. reduzir a continuidade horizontal da vegetação, na medida do estritamente necessário, para minimizar a propagação do fogo e promover um programa de manutenção de infraestruturas florestais de combate a incêndios (e.g. caminhos florestais e pontos de água);
5. implementar sistemas de deteção precoce de pragas e doenças;
6. o recurso a espécies e técnicas de aproveitamento florestal específicas que conservem o potencial de fertilidade dos solos e a sua disponibilidade hídrica, minimizem a erosão e o risco de incêndio e contribuam para a diversidade ecológica que caracteriza estas áreas;
7. a proteção da rede hidrográfica através de um adequado ordenamento e planeamento da floresta;
8. a recuperação das galerias ripícolas;
9. a manutenção e valorização dos sistemas de valores naturais e a preservação do seu valor ecológico e paisagístico;
10. potenciar e valorizar estes espaços como fonte valor económico associado aos serviços do ecossistema (e.g. turismo de natureza, valor paisagístico, sequestro de carbono).

Assim, os usos admitidos são seguintes:

- **USOS DOMINANTES** – a produção e proteção florestal;
- **USOS COMPLEMENTARES** – instalações e edificações para apoio à atividade florestal que contribuam para reforçar o potencial produtivo da exploração a comprovar por declaração emitida pela entidade competente; agricultura, sendo admitidas estufas, especificamente as que não impermeabilizem o solo, quer se incorporem no solo com caráter de permanência, quer sejam amovíveis; instalações e edificações industriais de fabrico, primeira transformação e comercialização de produtos agrícolas, pecuários e florestais, desde que devidamente comprovada que a sua localização exige proximidade da produção primária ou que, pela sua natureza técnica e económica, haja inconveniente na sua instalação em zona industrial;

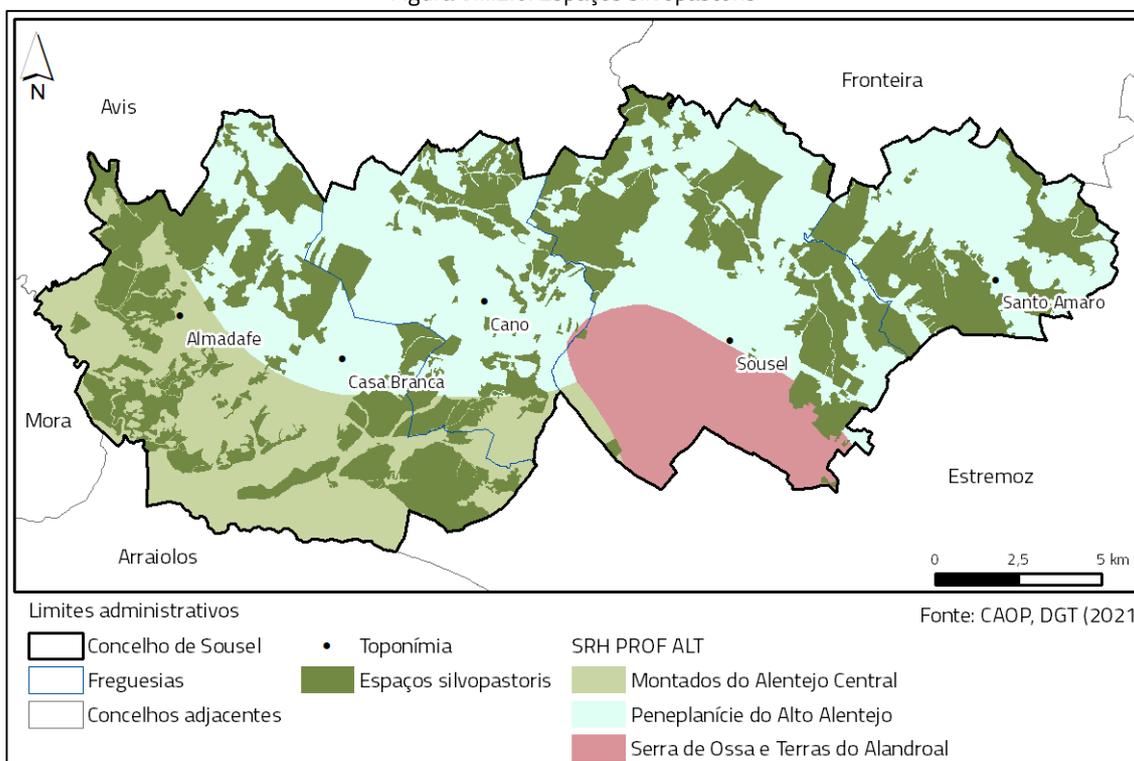
- **Usos COMPATÍVEIS** – habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal, os empreendimentos de TER, turismo de habitação, parques de campismo e de caravanismo, bem como as áreas de serviço de autocaravanas quando não integradas em PCC, instalação de equipamentos e infraestruturas vocacionadas para a conservação e fruição da natureza e sensibilização ambiental, designadamente postos de observação, percursos, unidades museológicas e centros de interpretação; instalações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais.

II.3. ESPAÇOS SILVOPASTORIS

Esta subcategoria abrange os espaços ocupados por sistemas silvopastoris, que correspondem a áreas ocupadas por sobreiros e azinheiras de elevada importância biofísica e económica, cuja ocupação dominante é a atividade florestal, associada à exploração agrícola e/ou pecuária extensiva, podendo também estar associados a áreas de matos ou outras formações vegetais espontâneas no sob coberto.

No concelho, os espaços silvopastoris têm uma representação significativa, ocupando cerca de 33,4% do território municipal. Encontram-se dispersos um pouco por todo o concelho, abrangendo a totalidade das três SRH, embora com menor presença na SRH da Serra de Ossa e Terras do Alandroal (*vd.* Figura VIII.2.6 e na Peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo).

Figura VIII.2.6. Espaços silvopastoris



Considerando as características destes espaços e as disposições do PROF ALT, a sua gestão e ordenamento deve ser prosseguida considerando os seguintes **objetivos**:

1. a implementação e o desenvolvimento das funções de proteção, silvopastorícia, caça e pesca nas águas interiores e de produção;
2. promover a produção sustentada de material lenhoso (madeira e cortiça), biomassa para energia e produtos não-lenhosos (e.g. bolotas, cogumelos e ervas aromáticas, medicinais e condimentares);
3. adequar os espaços florestais à crescente procura de atividades de recreio e de espaços de interesse paisagístico, dotando-os de infraestruturas de apoio;
4. reduzir a continuidade horizontal da vegetação, na medida do estritamente necessário, para minimizar a propagação do fogo e promover um programa de manutenção de infraestruturas florestais de combate a incêndios (e.g. caminhos florestais e pontos de água);
5. implementar sistemas de deteção precoce de pragas e doenças;

6. o recurso a espécies e técnicas de aproveitamento florestal específicas que conservem o potencial de fertilidade dos solos e a sua disponibilidade hídrica, minimizem a erosão e o risco de incêndio e contribuam para a diversidade ecológica que caracteriza estas áreas;
7. incremento das condições de valorização económica destes territórios visando o reforço do seu dinamismo económico, o aproveitamento dos recursos existentes e a promoção da sua atratividade e competitividade. Esta valorização económica poderá ocorrer através da:
 - i. da instalação de unidades de produção, transformação e comercialização dos produtos e subprodutos agrícolas, pecuários e florestais produzidos nestas áreas, visando acrescentar-lhes valor;
 - ii. da instalação de edifícios de apoio às atividades admitidas nestes espaços;
 - iii. da instalação de unidades de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural e parques de campismo e de caravanismo;
8. aproveitamento e valorização da biomassa florestal para a produção de energia renovável, com consequente redução dos custos de exploração e manutenção;
9. a instalação de equipamentos e infraestruturas de interesse público onde se incluem os relacionados com a defesa e proteção da floresta (abertura de caminhos e aceiros bem assim como a instalação de equipamentos e infraestruturas de prevenção e combate aos incêndios florestais), bem como a instalação de infraestruturas de produção de energia a partir de energias renováveis (parques eólicos, painéis fotovoltaicos);
10. a proteção da rede hidrográfica através de um adequado ordenamento e planeamento da floresta;
11. a recuperação das galerias ripícolas;
12. a manutenção e valorização dos sistemas de valores naturais e a preservação do seu valor ecológico e paisagístico;
13. potenciar e valorizar estes espaços como fonte valor económico associado aos serviços do ecossistema (e.g. turismo de natureza, valor paisagístico, sequestro de carbono).

Deste modo, os usos admitidos são seguintes:

- **USO DOMINANTE** – florestal;
- **USOS COMPLEMENTARES** – pecuária em regime extensivo; a atividade agrícola em regime extensivo, com exceção das culturas permanentes; instalações e edificações para apoio à atividade florestal que contribuam para reforçar o potencial produtivo da exploração a comprovar por declaração emitida pela entidade competente; instalações e edificações industriais de fabrico, primeira transformação e comercialização de produtos agrícolas, pecuários e florestais, desde que devidamente comprovada que a sua localização exige proximidade da produção primária ou que, pela sua natureza técnica e económica, haja inconveniente na sua instalação em zona industrial;
- **USOS COMPATÍVEIS** – habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal, os empreendimentos de TER, turismo de habitação, parques de campismo e de caravanismo, bem como as áreas de serviço de autocaravanas quando não integradas em PCC, instalação de equipamentos e infraestruturas vocacionadas para a conservação e fruição da natureza e sensibilização ambiental, designadamente postos de observação, percursos, unidades museológicas e centros de interpretação; instalações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais.

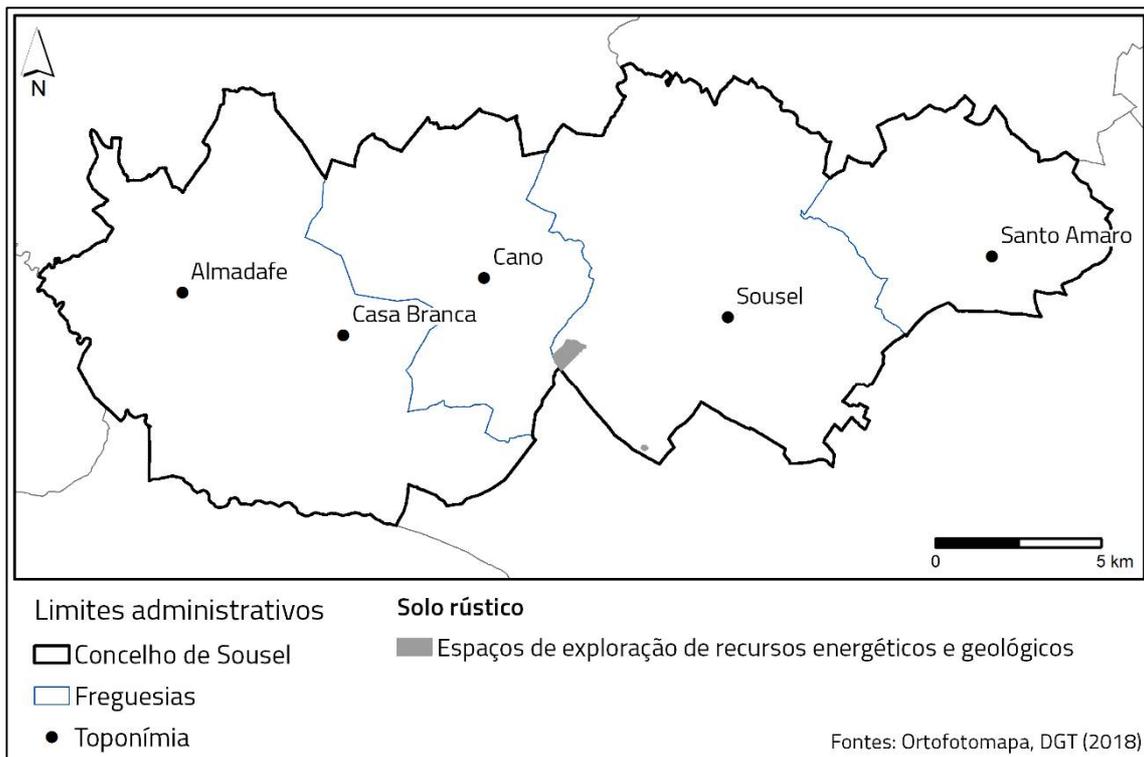
A **gestão e ordenamento dos espaços silvopastoris**, sem prejuízo dos regimes jurídicos aplicáveis, deve ser conduzida no respeito pelas regras constantes do Quadro VIII.2.1.

III. ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS

Esta categoria de espaço integra duas áreas no concelho de Sousel, sendo que em uma delas se verifica a exploração de recursos geológicos, enquanto a segunda diz respeito a uma pedreira desativada. A exploração de recursos geológicos ocorre a sudeste de Cano, no limite de concelho, a nascente da EM 503 (*vd.* Figura VIII.2.7 e na Peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo). Assim, os Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos correspondem às áreas atualmente ocupadas e

destinadas à exploração de massas minerais ou de outros recursos geológicos que eventualmente venham a ser objeto de revelação e aproveitamento.

Figura VIII.2.7. Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos



As especificidades destes espaços determinam para a sua gestão e ordenamento a definição dos seguintes **objetivos**:

- a. a **continuidade da atividade extrativa**, incluindo a sua expansão, na perspetiva da valorização económica, mas também da minimização dos impactes e da compatibilidade com as potencialidades e os usos dos espaços envolventes;
- b. **minimização da destruição do coberto vegetal**, que deverá restringir-se ao necessário para a realização da exploração;
- c. **finda a licença**, e cumpridas todas as exigências legais no que concerne à recuperação paisagística da área intervencionada, designadamente do previsto no Plano de Recuperação Ambiental de Pedreiras (PRAP), admite-se para estas áreas o uso

- dominante da área envolvente com os respetivos usos complementares e compatíveis desde que salvaguardada comprovadamente a segurança de pessoas e bens;
- d. um **adequado dimensionamento das vias de acesso** em função das características da circulação (dimensão, peso, *etc.*, das viaturas). Esta intervenção deverá ser articulada entre os serviços municipais e o proprietário, garantindo a proporcionalidade do benefício e encargo;
- e. a **garantia do respeito pelos usos da envolventes** de forma a minimizar/eliminar todos os conflitos que possam ser gerados pela instalação da pedreira, designadamente ao nível do ruído, poeiras ou depósitos de escombros;
- f. a implementação dos Planos de Recuperação Ambiental de Pedreiras (PRAP).

Deste modo, os usos admitidos são seguintes:

- **USO DOMINANTE** – a exploração de recursos energéticos e geológicos;
- **USOS COMPLEMENTARES** – edificações de apoio à atividade industrial extrativa ou de aproveitamento e transformação de produtos;
- **USOS COMPATÍVEIS** – as operações de gestão de resíduos.

Assim, preconiza-se para os **espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos** o cumprimento das seguintes **regras**:

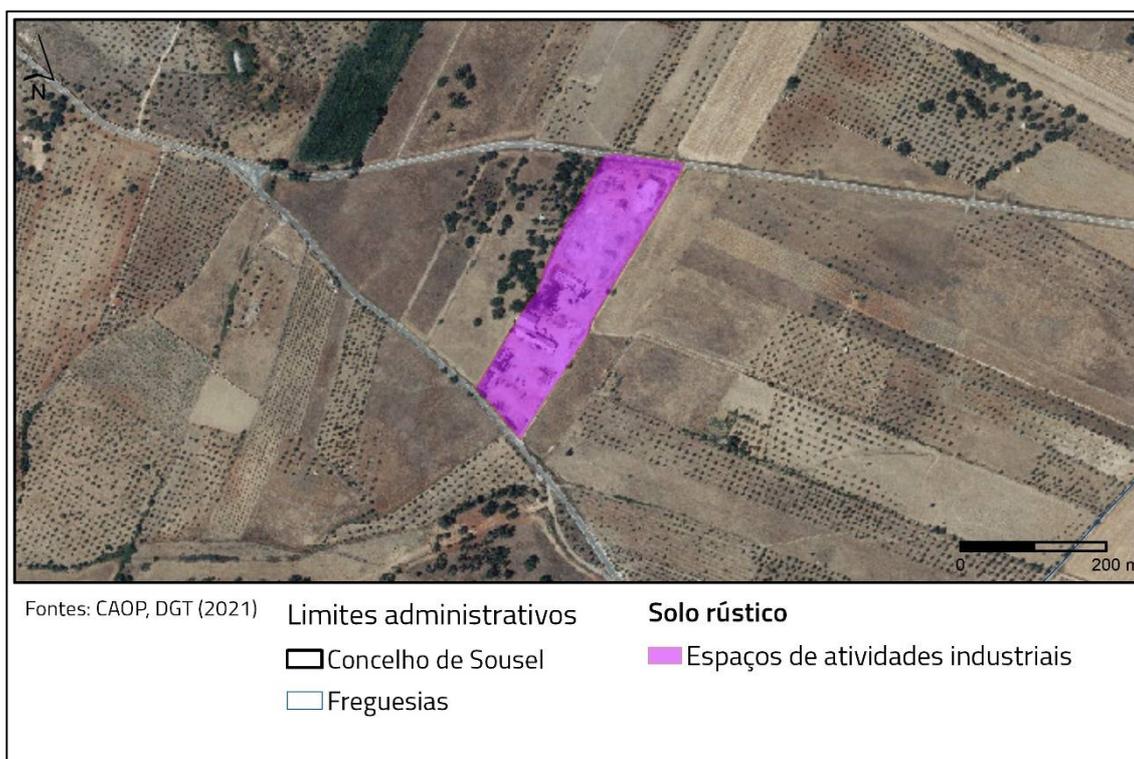
- a. é permitida a progressão das atividades extrativas existentes, bem como a sua ampliação;
- b. é admitida a instalação de indústrias e outras atividades associadas à transformação da matéria-prima extraída;
- c. admite-se a construção de anexos de pedreira, de instalações sociais e de oficinas de apoio à exploração de recursos geológicos. Finda esta os mesmos devem ser removidos ou adaptados conforme aceites na aprovação do PRAP;
- d. é permitida a instalação de atividades classificadas como operações de gestão de resíduos, de acordo com o regime geral da gestão de resíduos;

- e. devem ser observadas as condições e parâmetros de edificabilidade indicados no Quadro VIII.2.1;
- f. finda a exploração, e cumpridas todas as exigências legais no que concerne à recuperação paisagística da área intervencionada, admite-se para estas áreas o uso dominante da área envolvente com os respetivos usos complementares e compatíveis, desde que seja salvaguardada, comprovadamente, a segurança de pessoas e bens.

IV. ESPAÇO DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS

No concelho de Sousel, a categoria de espaço de atividades industriais contém apenas uma área, localizada a sudeste de Cano, entre as estradas municipais 372 e 503, onde se verifica a existência de unidade industrial ligada à construção de estradas, ou seja, à transformação de recursos geológicos (*vd.* Figura VIII.2.8 e na Peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo).

Figura VIII.2.8. Espaços de atividades industriais



Assim, o Espaço de Atividades Industriais corresponde à área localizada a sudeste de Cano, afeta ao desenvolvimento da atividade industrial de transformação de massas minerais, sem prejuízo da exploração de outros recursos geológicos que eventualmente venham a ser objeto de revelação e aproveitamento e respetiva transformação industrial.

Considerando as características desta categoria, a sua gestão e ordenamento deve ser prosseguida considerando os seguintes **objetivos**:

1. manutenção da atividade industrial existente e minimização de eventuais impactes ambientais na envolvente;
2. criação de cortinas arbóreas no limite da propriedade, constituídas por espécies autóctones, por forma a minimizar os impactes paisagísticos.

Deste modo, os usos admitidos são seguintes:

- **USO DOMINANTE** – a atividade industrial ligada à transformação de recursos geológicos;
- **USOS COMPLEMENTARES** – as edificações de apoio da atividade industrial;
- **USOS COMPATÍVEIS** – comércio e serviços.

Ao nível das **regras** aplicáveis, estabelecem-se as seguintes:

1. são admitidas obras de construção, ampliação, reconstrução, conservação e de demolição;
2. as operações urbanísticas devem observar as condições e parâmetros de edificabilidade indicados no Quadro VIII.2.1.

V. ESPAÇOS DESTINADO A EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES

Esta categoria abrange as áreas destinadas a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações compatíveis com o estatuto de solo rústico, com especificidades que a justificam (alínea c) do n.º 2 do artigo 23.º do DR n.º 15/2015).

No concelho de Sousel compreende as seguintes instalações (vd. Figura VIII.2.9 e peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo):

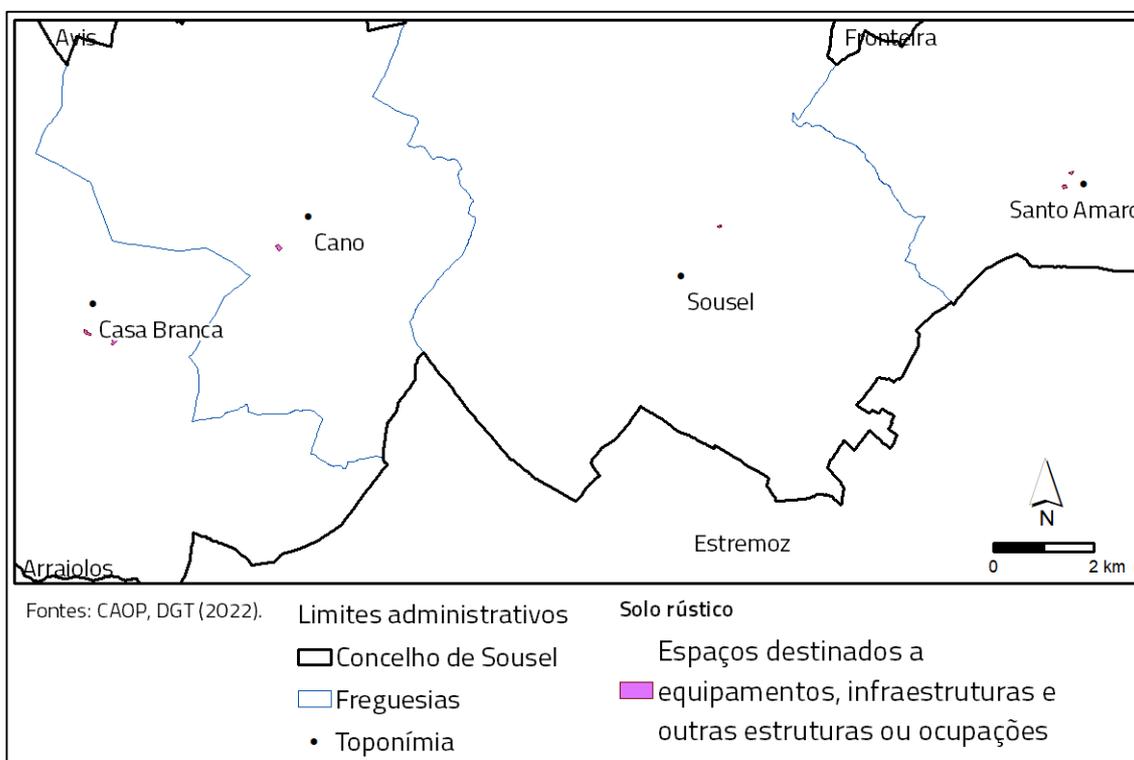
- três Estações de Tratamento de Águas Residuais (ETAR), localizadas a sul de Casa Branca, noroeste de Santo Amaro e nordeste de Sousel;
- os cemitérios de Cano, Casa Branca e Santo Amaro, por não serem contíguos ao solo urbano.

Considerando os usos atuais das infraestruturas e equipamentos que integram esta categoria, preconizam-se os seguintes **objetivos**:

1. **manutenção** dos equipamentos e infraestruturas existentes, em condições adequadas de funcionamento e respetiva **qualificação e valorização**;
2. **estabelecimento de áreas de respeito às infraestruturas** de saneamento básico;
3. **ampliação** de equipamentos e infraestruturas de interesse público de acordo com as reais necessidades que promovam, dinamizem e dignifiquem o concelho;
4. a promoção de medidas de **eficiência energética** com recurso a soluções ambientalmente eficientes;
5. uma abordagem do **design for all** nos projetos de valorização do espaço.

Neste sentido, devem manter-se os usos atuais associados aos equipamentos de uso público e infraestruturas existentes.

Figura VIII.2.9. Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas



Ao nível das **regras** aplicáveis, estabelecem-se as seguintes:

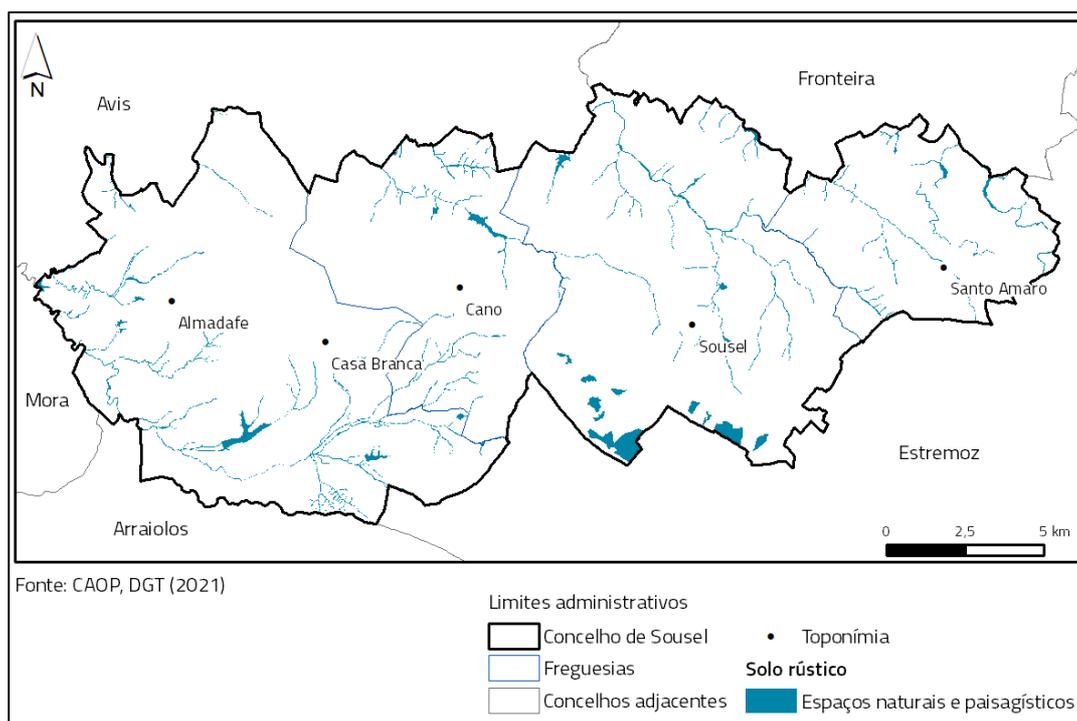
1. são admitidas obras de construção, ampliação, reconstrução, conservação e de demolição; as operações urbanísticas de construção e ampliação de equipamentos e infraestruturas, embora não sujeitas à aplicação de índices ou parâmetros de edificabilidade, devem garantir uma adequada inserção urbana e paisagística, valorizando a imagem urbano-ambiental do local e da envolvente.

VI. ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS

Os espaços naturais e paisagísticos incorporam as áreas com maior valor natural e/ou paisagístico, fundamentais à manutenção da integridade, regeneração e identidade do território e das populações que dele dependem e desde que o uso dominante não seja agrícola, florestal ou de exploração de recursos geológicos, *cf* n.º 1, do artigo 21º do DR 15/2015, de 19 de agosto.

No concelho de Sousel, os Espaços Naturais e Paisagísticos compreendem áreas de elevado valor natural e paisagístico onde se privilegia a salvaguarda das suas características fundamentais para a conservação da natureza, preservação dos valores biofísicos e diversidade biológica e paisagística e sustentabilidade ambiental. Esta categoria engloba as principais linhas de água do concelho e respetivas margens, com galeria ripícola visível de porte arbustivo e arbóreo, albufeiras e respetivas margens, áreas rochosas, matos baixos e higrófilos, que representam áreas de refúgio para pequenos mamíferos que compõem parte da alimentação das aves de presa presentes no concelho, assim como os povoamentos de quercíneas resultantes da regeneração natural (*vd.* Figura VIII.2.10).

Figura VIII.2.10. Espaços naturais e paisagísticos no concelho de Sousel



Considerando a importância ecológica, paisagística e de conectividade destas áreas, como **objetivos principais** destacam-se:

- a) proteção da integridade biofísica do espaço e conservação dos valores ambientais e paisagísticos;
- b) garantia da continuidade do ciclo da água;

- c) compatibilizar os usos com os objetivos de proteção e garantia de qualidade dos recursos hídricos e dos valores ecológicos;
- d) manutenção e promoção da vegetação ripícola;
- e) a contemplação destes espaços em percursos e/ou rotas temáticas;
- f) manutenção das áreas com elevado valor biológico;
- g) estabelecer corredores ecológicos;
- h) salvaguardar e valorizar os valores naturais e ambientais associados aos ecossistemas em presença e a respetiva valorização económica e usufruto pela população, sendo de promover as utilizações de recreio e lazer, de desenvolvimento de atividades de educação ambiental e de conservação da natureza e da biodiversidade.

Como **uso dominante**, privilegia-se sobretudo a manutenção dos valores naturais e paisagísticos e respetivas funções ambientais, nos quais não é possível qualquer alteração do uso do solo, bem com a edificação.

Constituem **usos complementares e compatíveis** com o uso dominante dos espaços naturais e paisagísticos os seguintes:

- a) as atividades e instalações de recreio e lazer;
- b) instalações e estruturas de suporte a atividades de animação turística;
- c) A atividade cinegética.

Por sua vez a **gestão e ordenamento** destes espaços obedece aos seguintes critérios:

1. Sem prejuízo dos regimes jurídicos aplicáveis (e.g. REN, RAN) nos espaços naturais e paisagísticos de proteção:
 - a. São **interditos os seguintes atos e atividades**:
 - i. O plantio de culturas agrícolas temporárias de regadio;
 - ii. O plantio de culturas agrícolas permanentes, arbóreas ou arbustivas;
 - iii. Florestação com espécies não autóctones;

- iv. A instalação de unidades de produção de energia designadamente térmica, mini-hídricas, centrais fotovoltaicas e aproveitamento eólico;
 - v. A instalação de indústrias que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo e azoto;
 - vi. a construção de novas edificações;
- b. nas **construções existentes** são apenas permitidas obras de remodelação ou conservação, desde que devidamente fundamentadas e sem aumento da área construída.

VIII.2.3.2 O SOLO URBANO. DA DEFINIÇÃO À SUA DISTRIBUIÇÃO NO CONCELHO DE SOUSEL

O solo urbano suporta a ocupação humana, nomeadamente as funções residenciais, de atividades económicas e de equipamentos e industriais, entre outras, pelo que está preferencialmente sujeito a maior pressão (urbanística) e uma maior exigência de qualidade do ambiente urbano e das condições de vida da população.

Como tal, o n.º 1 do artigo 7.º do DR n.º 15/2015 determina que **a classificação do solo urbano** “visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais” e que deve respeitar, cumulativamente, os seguintes critérios (n.º 3 do artigo 7.º do DR n.º 15/2015):

1. inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
2. existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
3. existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de

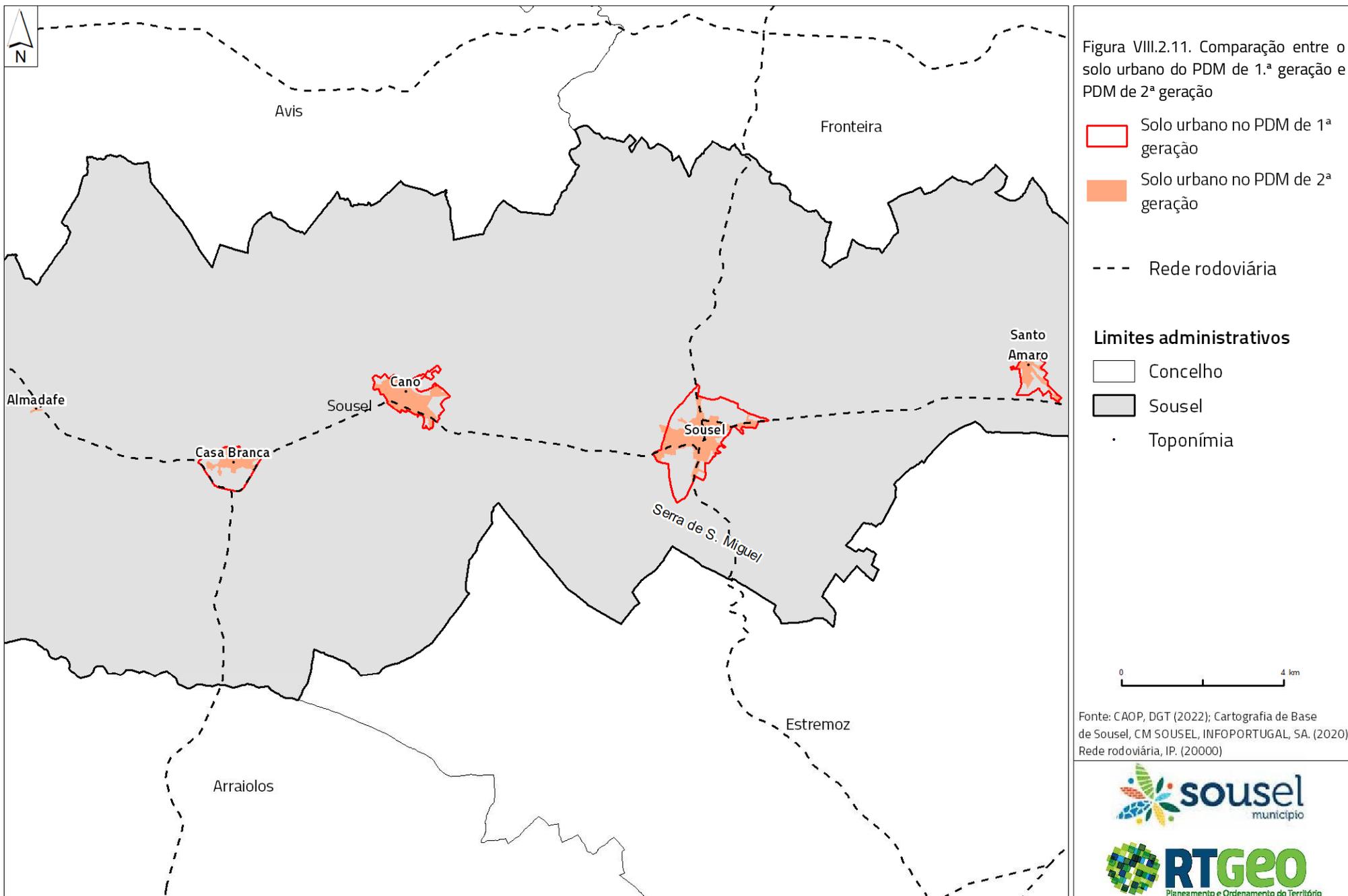
- água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
4. garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
 5. necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

Neste sentido, a **classificação do solo urbano** no concelho de Sousel assenta nos seguintes **critérios** concretos:

1. áreas edificadas correspondentes às sedes de freguesia;
2. áreas total ou parcialmente urbanizadas;
3. áreas intersticiais, que não estando edificadas ou urbanizadas, e não possuindo qualquer compromisso urbanístico válido, correspondem a espaços circunscritos por áreas urbanizadas, infraestruturadas e loteadas, cuja classificação como solo rústico não faz sentido numa lógica de estruturação e consolidação do espaço urbano;
4. faixas não superiores a 50 m em redor da rede viária, adjacente a áreas urbanas consolidadas, por corresponderem a áreas com edificações e infraestruturadas e cuja consolidação (preenchimento de interstícios) concederá à autarquia a possibilidade de rentabilizar os investimentos em infraestruturas;
5. existência de loteamentos com edificações;
6. existência de compromisso urbanísticos em áreas integradas nos perímetros urbanos em vigor, que correspondam a espaços intersticiais ou que se localizem na contiguidade de edificações existentes, numa lógica de preenchimento de interstícios e de consolidação e estruturação de malha, com o racional aproveitamento de infraestruturas existentes (*vd.* Planta dos Compromissos Urbanísticos e Quadro I, em anexo);

7. na medida do possível, ajuste aos limites cadastrais e manutenção da coerência com os prédios adjacentes.

Tendo por base os critérios de classificação de solo urbano enunciados anteriormente (*vd.* Anexo II), a classificação de solo proposta para o concelho de Sousel traduz-se numa substancial redução face à área ocupada pelo solo urbano no PDM em vigor, na ordem dos 49% (*vd.* Figura VIII.2.11 e capítulo VIII.3.5.2).



A qualificação do solo urbano no concelho de Sousel processa-se através da delimitação de seis categorias e de uma subcategoria, expressas na Figura VIII.2.12. Por uma questão de sistemática abordar-se-á cada uma individualmente.

Figura VIII.2.12. Qualificação do solo urbano: categorias e subcategorias de espaço

Solo urbano

I. Espaços centrais

II. Espaços habitacionais

III. Espaços urbanos de baixa densidade

IV. Espaços de atividades económicas

V. Espaços verdes

VI. Espaços de uso especial: espaços de equipamentos

I. ESPAÇOS CENTRAIS

Os espaços urbanos são normalmente constituídos por um espaço com uma forte centralidade devido à concentração de funções urbanas, como sejam, comércio e serviços¹², muitas vezes associadas à função habitacional, e a uma forte presença de elementos patrimoniais identitários que reforçam a memória coletiva de um lugar. É aqui que o espaço urbano é particularmente vivido e, onde por inerência, estão instaladas as principais atividades económicas, constituindo o CBD¹³ de um lugar.

É com este princípio que o DR n.º 15/2015 considera como espaços centrais as “áreas urbanas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada

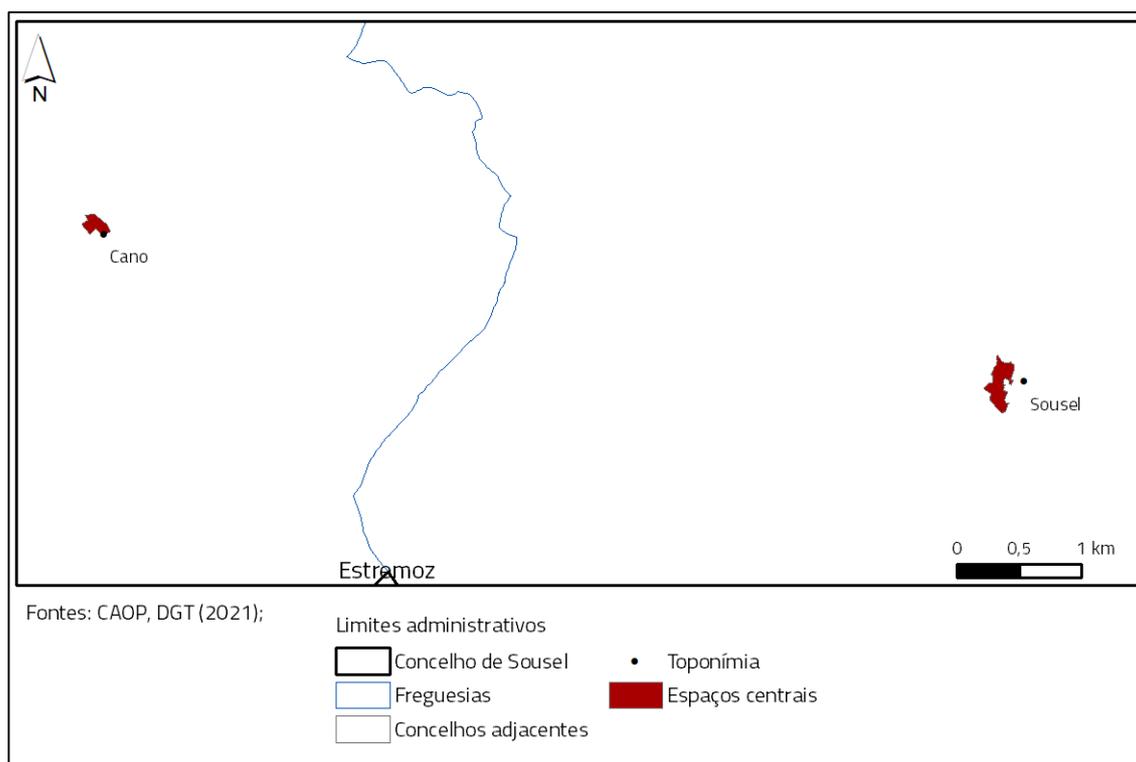
¹² Incluindo aqui os equipamentos.

¹³ Sigla do inglês “*Central Business District*”, que representa o centro financeiro ou de negócios, o espaço mais vivido numa cidade.

de atividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade” (alínea a) do n.º 1 do artigo 25.º).

No concelho de Sousel, os espaços centrais ocorrem na sede de concelho e na localidade de Cano, correspondendo aos núcleos mais antigos que se caracterizam pela sua dinâmica (económica e social) e características funcionais, arquitetónicas, históricas, patrimoniais e morfológicas. Constituem referenciais identitários e de memória, muitas vezes de “encontro” para a população (espaços ágora), cuja centralidade e diversidade morfotipológica e funcional permitem a sua qualificação como espaços centrais (vd. Figura VIII.2.13 e peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo).

Figura VIII.2.13. Espaços centrais



O grau de consolidação que apresentam, diversidade funcional e concentração de elementos de interesse patrimonial a valorizar - com a atribuição de funcionalidades compatíveis com as suas características e promotoras da sua vivência -, uma rede de acessibilidades e padrões

de mobilidade complexos e a sua relação com o edificado e malha urbana, bem como a emergência de fenómenos demográficos próprios, associados à necessidade de introduzir fatores de dinâmica socioeconómica e de atratividade local, determinam que se coloquem para estes espaços os seguintes **objetivos de ação**:

1. a **colmatação da malha urbana** e a **requalificação de espaços intersticiais** degradados ou devolutos;
2. a **conservação, a reabilitação¹⁴ e regeneração do edificado existente**, através da melhoria das condições de habitabilidade, a recuperação e manutenção de fachadas de interesse arquitetónico, a par da eliminação de infraestruturas ou elementos dissonantes, entre outros;
3. a **salvaguarda e promoção dos bens culturais** de interesse **arquitetónico e arqueológico**;
4. a **estruturação de um espaço inclusivo, sustentável e atrativo** para todos;
5. a **regeneração urbana** através de planos, programas e outros instrumentos que valorizem o espaço e potenciem a sua atratividade económica e a fixação de população;
6. a **requalificação e valorização do espaço público, sustentável e acessível a todos**, contemplando uma abordagem do *design for all* de modo a se constituírem como espaços respeitadores das diferenças, funcionais, esteticamente apelativos, confortáveis, seguros e compreensíveis, e incentivadores do uso de modos suaves de mobilidade;
7. o **dinamismo social e económico**, assim como a sua notoriedade, traduzida no apoio e envolvimento dos atores locais como principais agentes de mudança;
8. a **requalificação e manutenção dos espaços verdes (públicos e privados)** e a criação de outros com escala e valor e centralidade local, como condição de um ambiente urbano saudável, equilibrado e atrativo para viver e recrear;
9. a proteção e salvaguarda do património arqueológico.

Atendendo aos objetivos preconizados, à situação existente e à visão estratégica para o concelho, determinam-se como **usos primordiais** os seguintes:

¹⁴ Designadamente no âmbito do previsto no regime jurídico da reabilitação urbana, DL 307/2009, de 23 de outubro na sua redação atual dada pelo DL 66/2019, de 21 de maio.

- **Uso DOMINANTE** – Habitacional;
- **USOS COMPLEMENTARES** - Empreendimentos turísticos, comércio e serviços, equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas, equipamentos e infraestruturas de suporte à atividade turística e as instalações de recreio e lazer e de suporte a atividades de animação turística;
- **USOS COMPATÍVEIS** - Estabelecimentos industriais¹⁵, de armazenagem, de logística e oficinas.

Considerando o grau de consolidação que apresenta e objetivos definidos, as intervenções no edificado preexistente ou as novas construções que se destinam a preservar os conjuntos arquitetónicos com valor histórico-cultural, devem pautar-se por um conjunto de **regras** que salvaguardem e valorizem o conjunto, nomeadamente as seguintes:

1. são admitidas obras de conservação, ampliação, alteração, construção, reconstrução e demolição, desde que respeitem as seguintes disposições:
 - a. a implantação dos edifícios deverá respeitar os alinhamentos das construções adjacentes podendo o Município admitir outros, sempre que tal seja fundamentado por razões de funcionalidade do espaço e segurança rodoviária ou outras;
 - b. o **número máximo de pisos** admitido acima da cota de soleira é de **dois**;
 - c. a **altura máxima da fachada** é de **7,5 metros**;
 - d. sem prejuízo das alíneas anteriores, sempre que o troço entre duas transversais, onde se integra o edifício ou conjunto de edifícios, apresentar unicamente edifícios com um piso acima da cota soleira, este valor não poderá ser ultrapassado;
 - e. as construções não podem ultrapassar **25 m de profundidade máxima**, salvo em casos especiais devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal;

¹⁵ Desde que compatíveis com a função habitacional dominante, não podendo decorrer da respetiva atividade riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental (e.g. ruído, vibrações, produção de efluentes líquidos e gasosos), paisagística ou urbanística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados (vd. a este propósito o capítulo VIII.2.3.4, sobre incompatibilidade de usos).

- f. em todas as obras de construção, reconstrução e ampliação é obrigatória a ligação às redes públicas de infraestruturas, sempre que as mesmas existam;
 - g. as **caves sem frente livre** destinam-se a fins não habitacionais, designadamente, estacionamento, áreas técnicas, arrumos, instalações de apoio e áreas de serviço complementares. São excecionados os empreendimentos turísticos, sendo admitida a possibilidade de instalação de equipamentos e serviços que, pelas suas características, são frequentemente instalados em cave (e.g. SPA, ginásios, balneários e vestiários do pessoal, etc.);
2. deve ser mantido o respeito pelas características gerais das malhas urbanas e pela preservação das características arquitetónicas dos edifícios de interesse (vd. capítulo VIII.2.8);
3. as intervenções no património classificado, em vias de classificação ou de interesse regem-se pelo disposto em capítulo próprio (vd. capítulo VIII.2.8).

II. ESPAÇOS HABITACIONAIS

Os espaços habitacionais integram as “áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional”, de acordo com a alínea b) do n.º 1 do artigo 25.º do DR 15/2015. No concelho de Sousel, esta categoria de solo urbano corresponde, essencialmente, à envolvente dos espaços centrais, quando estes existem, constituindo as auréolas de desenvolvimento da urbe original (e.g. Sousel e Cano), ou à génese do lugar para os núcleos mais antigos dos aglomerados urbanos que por si só não possuem características essenciais (i.e. funcionalidade e centralidade) para serem considerados como espaços centrais (e.g. Casa Branca e Santo Amaro) (vd. Figura VIII.2.14 e peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo).

Preconizam-se os seguintes **objetivos de ação** para os espaços habitacionais do concelho de Sousel:

- a) a colmatação da malha urbana e a requalificação de espaços intersticiais degradados ou devolutos;

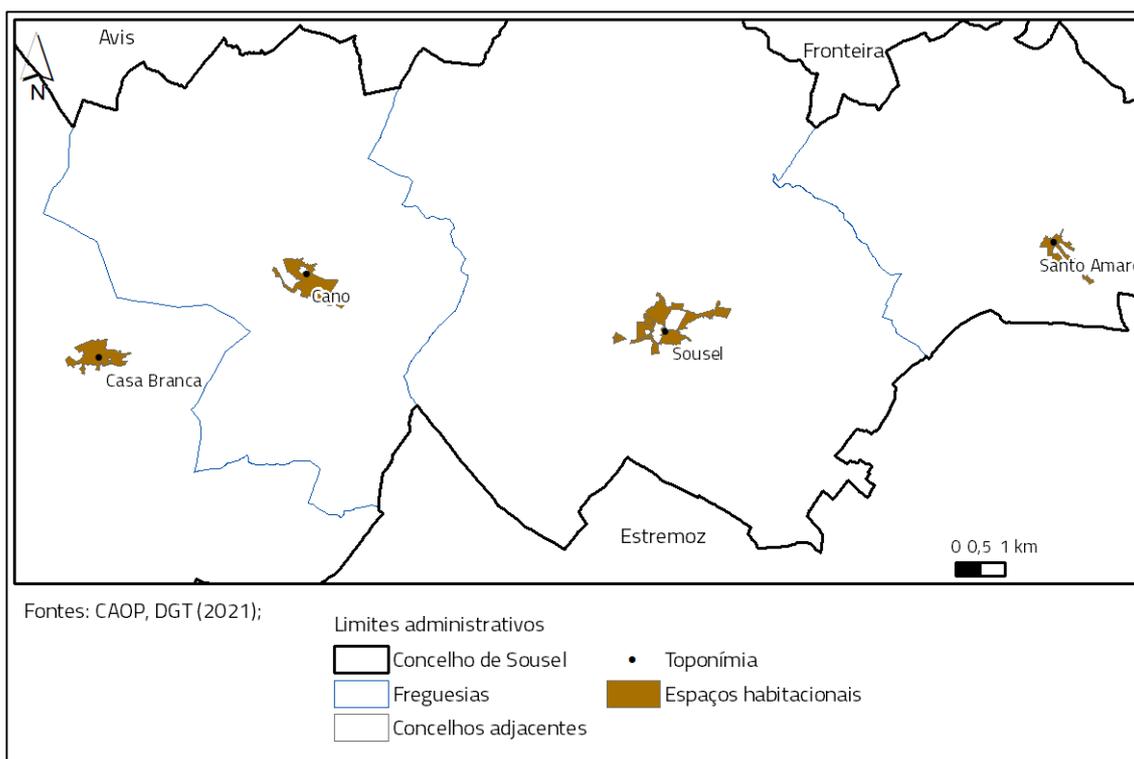
- b) uma intervenção urbanística que vise a manutenção e consolidação da malha, valorizadora das características morfotipológicas e dos valores patrimoniais em presença;
- c) a salvaguarda e promoção dos bens culturais de interesse arquitetónico;
- d) a diversidade funcional através de políticas de discriminação positiva, a definir em sede de regulamento próprio, para usos compatíveis e complementares;
- e) a promoção da melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade, valorizando os modos de circulação suaves, através de uma abordagem *design for all*;
- f) a regeneração urbana através de planos, programas e outros instrumentos que valorizem o espaço e potenciem a sua atratividade económica e a fixação de população;
- g) a reabilitação urbana do edificado, através da melhoria das condições de habitabilidade, a recuperação e manutenção de fachadas a par da eliminação de infraestruturas ou elementos dissonantes;
- h) o dinamismo económico, assim como a sua notoriedade deverão constituir uma prioridade de intervenção, traduzida no apoio e envolvimento dos atores locais como principais agentes de dinamismo local;
- i) a requalificação e manutenção de todos os espaços verdes (públicos ou privados) e a criação de outros com escala, valor e centralidade local, como condição de um ambiente urbano saudável, equilibrado e atrativo para viver e recrear;
- j) a preservação dos logradouros, preferencialmente permeáveis.

Considerando o papel polarizador dos espaços habitacionais no território e os objetivos definidos para esta categoria, estabelecem-se como **principais usos**, os seguintes:

- **USO DOMINANTE** – Habitacional;
- **USOS COMPLEMENTARES** - Comércio e serviços, equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas, empreendimentos turísticos, equipamentos e infraestruturas de suporte à atividade turística e as instalações de recreio e lazer e de suporte a atividades de animação turística;

- **USOS COMPATÍVEIS** - Estabelecimentos industriais¹⁶, de armazenagem, de logística e oficinas.

Figura VIII.2.14. Espaços habitacionais



Na sede de concelho, Sousel, assim como nas sedes de freguesia, Cano e Casa Branca, verifica-se a existência de áreas intersticiais, que não estando edificadas ou urbanizadas (*vd.* Figura VIII.2.15), e não possuindo qualquer compromisso urbanístico válido, correspondem a espaços circunscritos por áreas urbanizadas, infraestruturadas e loteadas, cuja classificação como solo rústico não faz sentido numa lógica de estruturação e consolidação do espaço urbano. Assim, estas áreas encontram-se classificadas como espaços habitacionais numa lógica de colmatação de espaços intersticiais.

¹⁶ Desde que compatíveis com a função habitacional dominante, não podendo decorrer da respetiva atividade riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental (e.g. ruído, vibrações, produção de efluentes líquidos e gasosos), paisagística ou urbanística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados (*vd.* a este propósito o capítulo VIII.2.3.4, sobre incompatibilidade de usos).

No caso da sede de concelho, Sousel, ainda se verifica uma área de aproximadamente 1 ha na Tapada do Alcides, a qual se destina ao desenvolvimento de habitação a custos controlados, de acordo com a Estratégia Local de Habitação (vd. Figura VIII.2.16 e capítulo VIII.4.2).

Figura VIII.2.15. Espaços habitacionais na Casa Branca e Cano

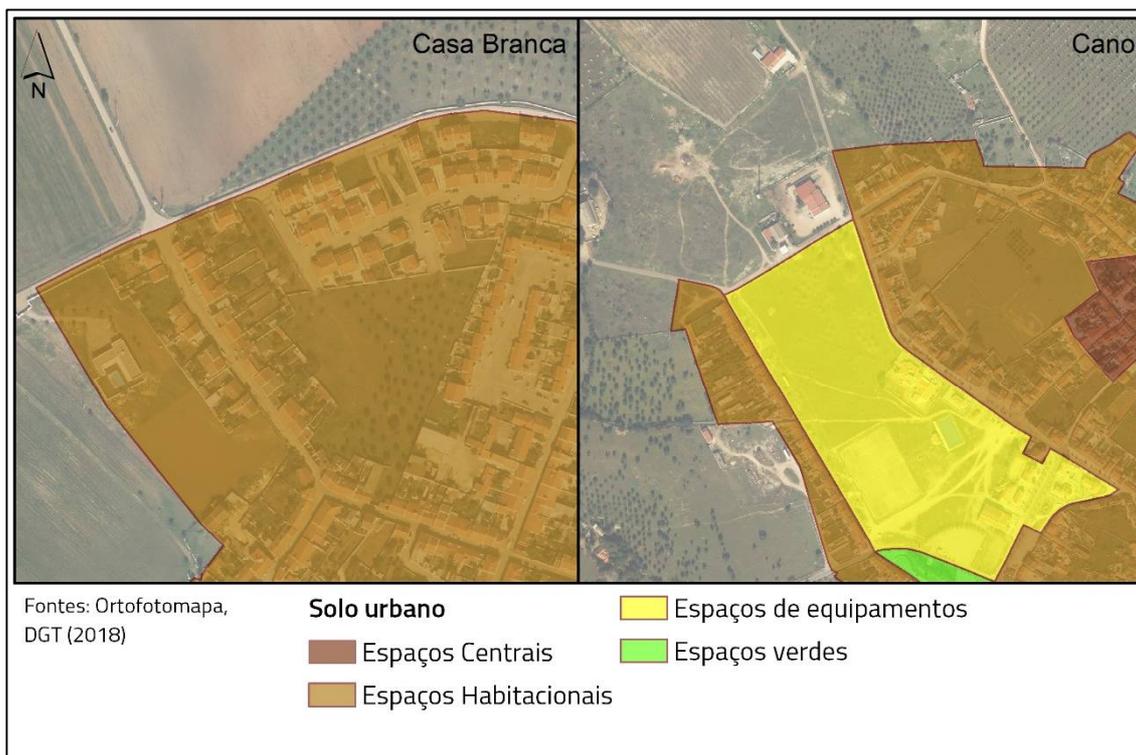
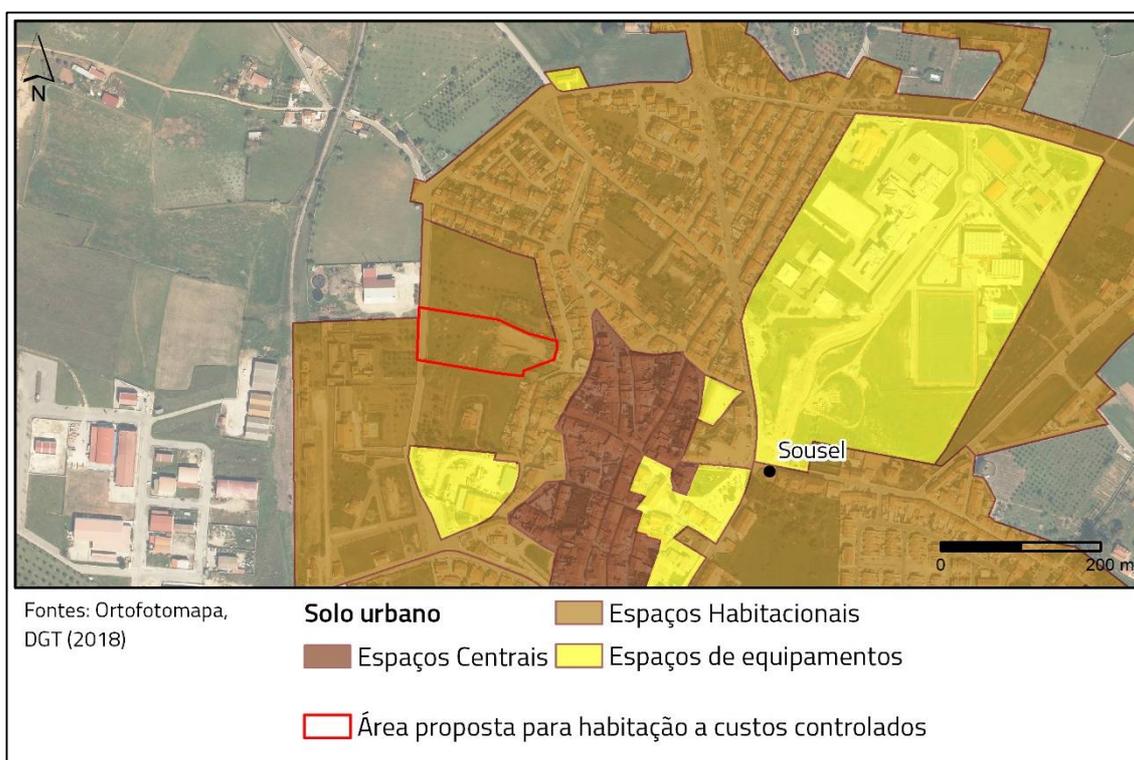


Figura VIII.2.16. Área destinada a habitação de custos controlados na categoria de espaços habitacionais



Atendendo às características, objetivos de ação e usos desta categoria de espaço, as **intervenções no edificado preexistente ou as novas construções** devem respeitar as seguintes regras:

1. são admitidas obras de conservação, ampliação, alteração, demolição, construção ou reconstrução, incluindo a edificação em operações de loteamento, desde que respeitem as seguintes disposições:
 - a. um índice de ocupação do solo máximo de 0,7;
 - b. um máximo de dois pisos acima da cota de soleira com uma altura máxima de fachada de 7,5 m;
 - c. sejam mantidas e preservadas as características dominantes da malha urbana do lugar;
 - d. a implantação dos edifícios deverá respeitar os alinhamentos das construções adjacentes podendo o Município admitir outros, sempre que tal seja fundamentado por razões de funcionalidade do espaço e segurança rodoviária ou outras;

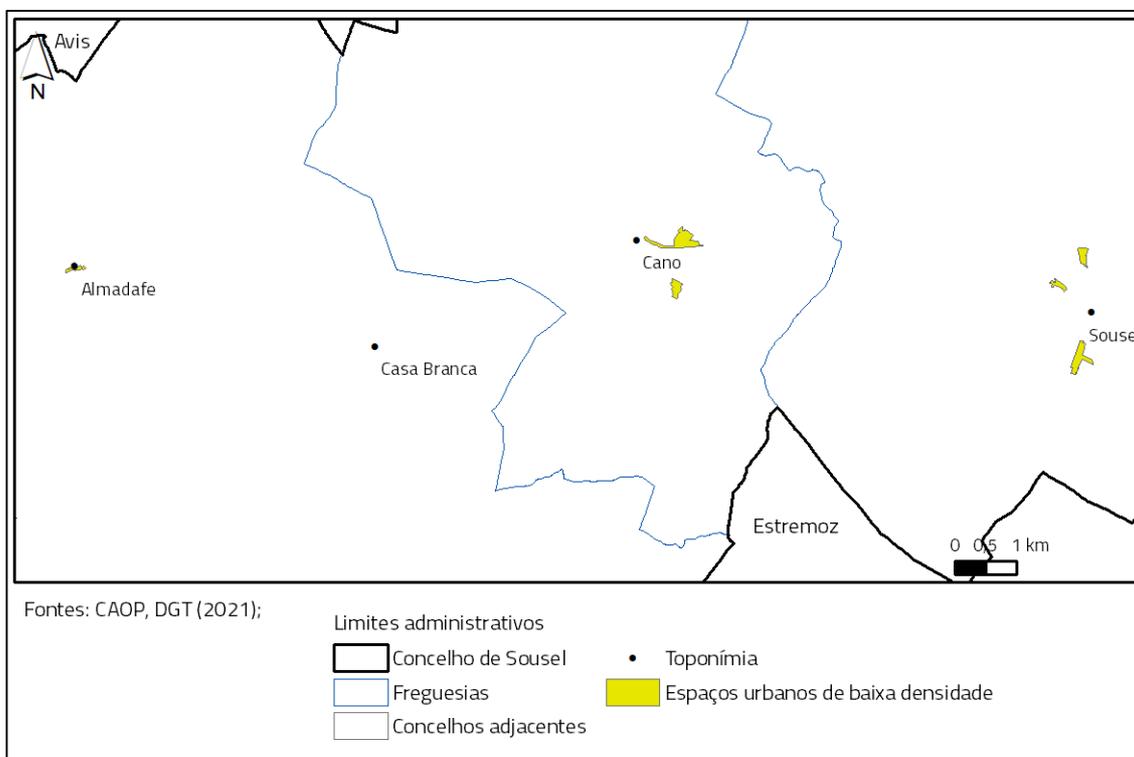
- e. todas as edificações terão obrigatoriamente acesso direto para a via pública ou serão servidas por arruamento ou faixa de terreno de largura não inferior a 3 m;
2. são admitidas caves sem frente livre, desde que destinadas exclusivamente a fins não habitacionais, designadamente, estacionamento automóvel, áreas técnicas, arrumos, instalações de apoio e áreas de serviço e de equipamentos no caso dos empreendimentos turísticos.
3. são admitidas caves com frente livre, desde que não excedam a altura máxima de 4 metros desde o ponto mais baixo do terreno até à cota de soleira;
4. as intervenções no património classificado, em vias de classificação ou de interesse regem-se pelo disposto em capítulo próprio.

III. ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem, nos termos da alínea e) do artigo 25º do DR 15/2015 a “áreas periurbanas, parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de carácter urbano-rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos e existência de equipamentos e infraestruturas, às quais o plano territorial atribui funções urbanas prevaletentes e que são objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento urbano numa ótica de sustentabilidade e flexibilidade de utilização, bem como a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas”.

No concelho de Sousel foram, com efeito, delimitados espaços urbanos de baixa densidade na vila de Sousel (nos limites norte e sul), no Cano (no setor nascente) e em Almadafe (*vd.* Figura VIII.2.17 e Peça gráfica I.1. Planta de Ordenamento – classificação e qualificação do solo), correspondentes a áreas contíguas aos espaços habitacionais, mas em que predomina uma ocupação de carácter urbano-rural, e para onde se preconiza uma densidade de ocupação inferior à dos espaços habitacionais, por forma a promover e manter os usos agrícolas e, desta forma, a ligação ao meio rural, ao mesmo tempo que se estrutura e qualifica o espaço.

Figura VIII.2.17. Espaços urbanos de baixa densidade



Assim, os **objetivos** para os espaços urbanos de baixa densidade são os seguintes:

1. o desenvolvimento urbano harmonioso e integrado com o espaço envolvente, no respeito pela morfotipologia e pelas características de ruralidade confinantes. Neste sentido, a malha urbana a implementar e consolidar deverá ser assumida como uma área de transição para o rural, reflexo das densidades definidas;
2. a requalificação do espaço público, garantindo a melhor transição deste com o domínio privado;
3. a melhoria das condições de acessibilidades, mobilidade e segurança rodoviária, condicionando o estacionamento ao interior da edificação, libertando o espaço de circulação;
4. a promoção do espaço público acessível a todos;
5. o respeito pelos elementos do património rural presentes que deverão ser objeto de intervenções de integração na ocupação urbana proposta numa perspetiva de

salvaguarda, promoção e conservação, atendendo ao contributo que os mesmos garantem para a memória e identidade local;

6. a instalação de atividades económicas ancoradas nos produtos do mundo rural¹⁷, valorizando e assumindo a proximidade e intimidade com a realidade rural.

Neste sentido, os **usos admitidos** nos espaços urbanos de baixa densidade são os seguintes:

- **USO DOMINANTE** – Habitacional;
- **USOS COMPLEMENTARES** - Comércio e serviços, equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas, empreendimentos turísticos, equipamentos e infraestruturas de suporte à atividade turística e as instalações de recreio e lazer e de suporte a atividades de animação turística;
- **USOS COMPATÍVEIS** - Estabelecimentos industriais¹⁸, de armazenagem, de logística e oficinas.

Relativamente à estruturação que apresenta e objetivos definidos, as intervenções no espaço e/ou no edificado preexistente ou novo devem ser conduzidas no respeito pelas seguintes **regras**:

1. são admitidas obras de conservação, ampliação, alteração, construção, reconstrução e de demolição, incluindo a edificação em operações de loteamento, desde que respeitem:
 - a. a malha urbana e os elementos com interesse do edificado existente;
 - b. a implantação dos edifícios deverá respeitar os alinhamentos das construções adjacentes podendo o Município admitir outros, sempre que tal seja fundamentado por razões de funcionalidade do espaço e segurança rodoviária ou outras;
 - c. todas as edificações terão obrigatoriamente acesso direto para a via pública ou serão servidas por arruamento ou faixa de terreno de largura não inferior a 3 m;

¹⁷ Designadamente através de atividades de produção, comercialização e transformação de produtos locais com origem no rural.

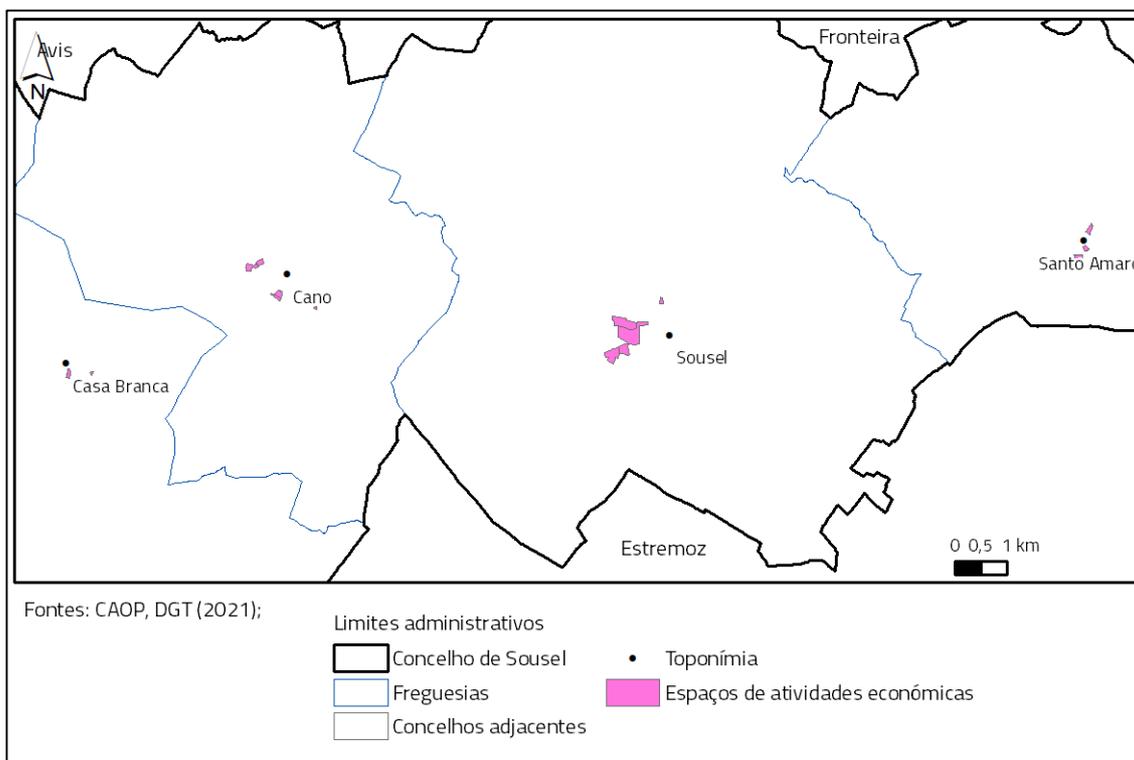
¹⁸ Desde que compatíveis com a função habitacional dominante, não podendo decorrer da respetiva atividade riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental (e.g. ruído, vibrações, produção de efluentes líquidos e gasosos), paisagística ou urbanística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados (vd. a este propósito o capítulo VIII.2.3.4, sobre incompatibilidade de usos).

- d. um índice de ocupação do solo máximo de 0,6;
 - e. um máximo de dois pisos acima da cota de soleira com uma altura máxima da fachada de 7,5 m;
2. são admitidas caves sem frente livre, desde que destinadas exclusivamente a fins não habitacionais, designadamente, estacionamento automóvel, áreas técnicas, arrumos, instalações de apoio e áreas de serviço e de equipamentos no caso dos empreendimentos turísticos.
 3. são admitidas caves com frente livre, desde que não excedam a altura máxima de 4 metros desde o ponto mais baixo do terreno até à cota de soleira.
 4. as intervenções no património classificado, em vias de classificação ou de interesse regem-se pelo disposto em capítulo próprio.

IV. ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Os espaços de atividades económicas abrangem as “áreas destinadas preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços”, segundo a alínea c) do n.º 1 do artigo 25.º do DR 15/2015. São efetivamente espaços que potenciam vantagens associadas a economias de escala e de oportunidade decorrentes da concentração de atividades numa área específica. Localizam-se na sede de concelho, em Santo Amaro, Cano e Casa Branca, apresentando diferentes áreas e características de acordo com as necessidades e/ou oportunidades de cada lugar (vd. Figura VIII.2.18 e peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo).

Figura VIII.2.18. Espaços de atividades económicas



Nos termos dos n.ºs 7 e 8 do artigo 72.º do RJIGT, no âmbito da revisão do PDM as áreas destinadas a atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, na contiguidade de solo urbano, podem ser reclassificadas para solo urbano, mediante a delimitação de uma unidade de execução e a garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados no programa de execução, nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

Neste sentido, propõe-se a reclassificação de solo rústico para urbano em três áreas contíguas ao solo urbano e destinadas à localização de atividades económicas, designadamente através da delimitação de duas unidades de execução em Sousel, na contiguidade da atual área de atividades económicas, uma no setor norte e outra a sul (*vd.* Figura VIII.2.19), bem como de uma unidade de execução em Canó, no setor noroeste (*vd.* Figura VIII.2.20), nas condições descritas no capítulo VIII.4.1.1.

Figura VIII.2.19. Unidades de execução em Sousel

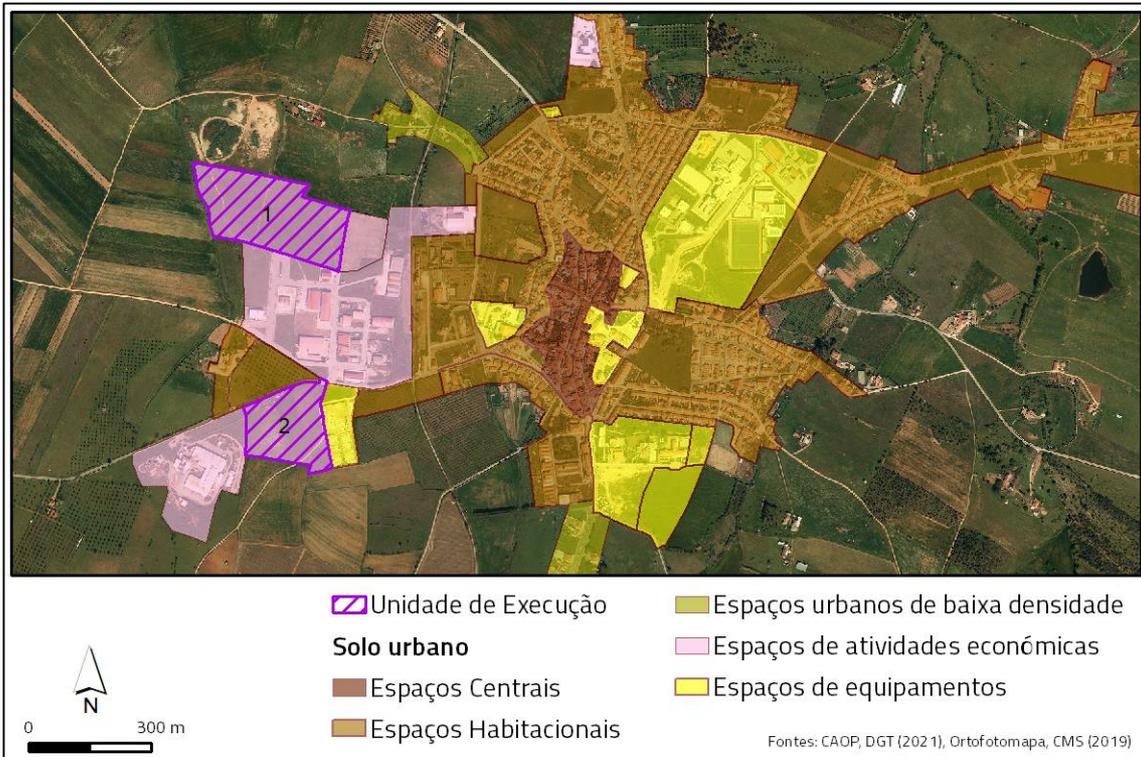
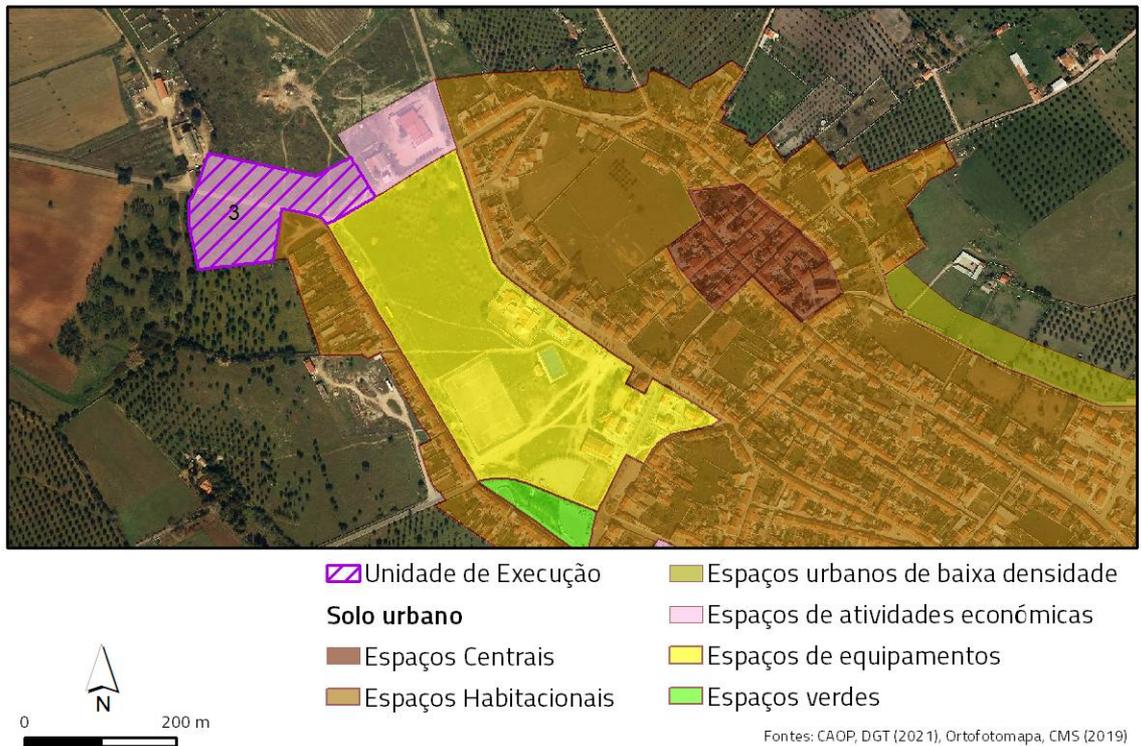


Figura VIII.2.20. Unidades de execução em Cano



Assim, preconizam-se para esta categoria os seguintes **objetivos** de ação:

- a. concentração das atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços;
- b. promoção do dinamismo económico e da notoriedade destes espaços através do envolvimento dos atores locais e do *marketing* territorial;
- c. preenchimento preferencial dos espaços intersticiais e vazios de forma integrada, ordenada e harmoniosa com a realidade preexistente;
- d. captação preferencial de investimentos sustentáveis, com práticas de discriminação positiva para investimentos em soluções energéticas eficientes, a definir em regulamento municipal;
- e. garantia que as cargas e descargas se façam no interior dos lotes, libertando assim espaço público para circulação;
- f. promoção das condições de acessibilidade e mobilidade no contexto de cargas e descargas, veículos de maiores dimensões, deslocações dos utentes e funcionários, procurando adequar o dimensionamento dos arruamentos e dos estacionamento às características da atividade económica e promovendo a segurança e o conforto para todos;
- g. todos os espaços verdes deverão manter essa função, procurando sempre que necessário, promover a sua requalificação e manutenção, como condição de um ambiente urbano saudável e equilibrado, enquanto se deverá privilegiar a criação de barreiras arbóreas de enquadramento à atividade industrial e assim salvaguardar o espaço público.

Atendendo aos objetivos previstos, considerando a situação existente e a visão para esta categoria de espaço, são admitidos os seguintes usos:

- **USO DOMINANTE** – Estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços (incluindo oficinas e atividades de armazenagem e logística);
- **USOS COMPLEMENTARES** - Serviços e equipamentos de apoio às empresas, designadamente, centros de investigação e desenvolvimento e ainda edificações ou componentes edificadas para alojamento de pessoal, designadamente, de vigilância e de segurança;

- **USOS COMPATÍVEIS** - equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, bem como atividades de produção de energia e de gestão de resíduos.

Neste sentido, as intervenções admitidas no espaço e/ou no edificado preexistente devem ser, sem prejuízo das disposições previstas nos Planos de Pormenor em vigor, conduzidas no respeito pelas seguintes **regras**:

1. são admitidas obras de conservação, ampliação, alteração, construção, reconstrução e de demolição, desde que respeitem:
 - a) a manutenção e consolidação da malha e da sua morfotipologia (urbanização e edificação);
 - b) no solo onde o alinhamento esteja definido, as operações urbanísticas a realizar deverão seguir o alinhamento dominante no troço do arruamento em que se inserem, podendo a Câmara Municipal sempre que entenda necessário, indicar um outro alinhamento a adotar;
 - c) um índice de ocupação do solo máximo de 0,6;
 - d) uma altura de fachada máxima de 12 m, salvo características específicas das atividades a instalar, podendo exceder este valor desde que tecnicamente justificado;
 - e) são admitidas edificações ou componentes edificadas para alojamento do pessoal, designadamente, de vigilância e segurança, dentro de cada lote;
 - f) a ligação às redes públicas de infraestruturas em todas as obras de construção, reconstrução e ampliação;
2. a carga e descarga ou depósito de materiais deverá efetuar-se no interior de cada lote de forma a evitar-se a deposição de materiais que possam ser arrastados para fora do lote e afetem a funcionalidade das redes, designadamente vias e coletores pluviais, bem como o bom aspeto da área;
3. são admitidas caves com frente livre, desde que não excedam a altura máxima de 4 metros desde o ponto mais baixo do terreno até à cota de soleira;
4. obrigatória em todas as obras de construção, reconstrução e ampliação, a ligação às redes públicas de infraestruturas;

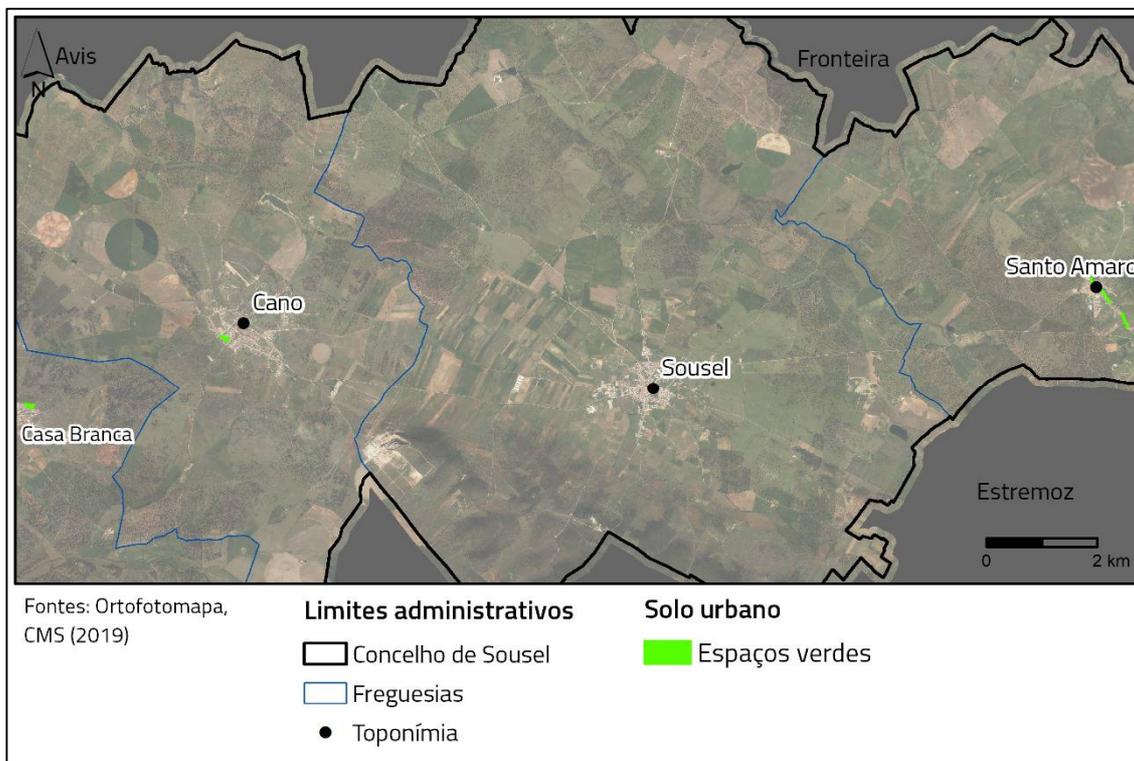
5. os lugares de estacionamento decorrentes da aplicação da legislação em vigor sobre a matéria deverão ser garantidos dentro do lote.

V. ESPAÇOS VERDES

De acordo com a alínea d) do n.º 1 do artigo 25º do DR 15/2015, os espaços verdes referem-se às “áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo no todo ou na parte com a estrutura ecológica municipal”.

No concelho, apenas identificam-se três espaços verdes com escala para corresponderem a uma categoria de espaço, localizando-se no Cano e em Santo Amaro. No Cano, trata-se de uma área de recreio, lazer e fruição do espaço envolvente, incluindo espaço destinado a estacionamento público. Em Santo Amaro corresponde ao leito e margens da ribeira de Lupe (*vd.* Figura VIII.2.21 e Peça gráfica I.1. Planta de Ordenamento – classificação e qualificação do solo). Os restantes espaços verdes do concelho encontram-se, de um modo geral, incluídos na subcategoria dos Espaços de equipamentos, devido à reduzida dimensão dos mesmos.

Figura VIII.2.21. Espaços verdes



Constituem um uso afeto ao solo urbano, sendo determinantes para a valorização paisagística do aglomerado e estão essencialmente vocacionados para o recreio e lazer e para o usufruto da população. Assumem ainda uma importante função de salvaguarda e enquadramento paisagístico atendendo às suas características físicas e simultaneamente ao potencial recreativo que demonstram. **Preconiza-se** assim para os **espaços verdes**:

1. a integração, proteção e garantia do bom funcionamento das linhas de água existentes;
2. a utilização de vegetação adaptada a condições de maior secura de solo e ar e a menores necessidades hídricas, minimizando as regas;
3. a utilização de métodos de rega que permitam o menor consumo de água possível e, de preferência com recurso à utilização de águas residuais tratadas e provenientes de armazenamentos simplificados de águas pluviais (cisternas e bacias de retenção);
4. a promoção e garantia da utilização dominante de espécies herbáceas e arbustivas da flora autóctone e espécies arbóreas autóctones ou tradicionais na paisagem regional e bem adaptadas às condições edafoclimáticas locais;

5. a redução ao máximo da utilização de herbicidas e pesticidas;
6. a promoção do recurso à compostagem no que respeita ao aproveitamento dos resíduos vegetais dos espaços verdes;
7. a maximização do potencial de influência das espécies e do respetivo desenho nas condições microclimáticas;
8. a integração de áreas de circulação pedonal e ciclável, de forma a potenciar o usufruto recreativo e de lazer destas áreas;
9. a dotação do espaço de valências didáticas, nomeadamente com a incorporação de leitores de paisagem e de sinalética formativa, funcional e didática;
10. a manutenção do seu caráter não impermeabilizado, com exceção dos usos admitidos como complementares e compatíveis, sempre que os mesmos sejam de inequívoco interesse público ou contribuam para a valorização do espaço do ponto de vista funcional.

Com esta perspetiva e considerando a situação existente e visão para estes espaços, **o uso dominante admitido** é o de recreio e lazer, sendo admitidos como **usos complementares** os equipamentos de utilização coletiva associados ao uso dominante, estabelecimentos de restauração e bebidas e pequenos estabelecimentos comerciais, sempre que a autarquia os entenda como valorizadores do espaço e da envolvente. Como **usos compatíveis**, admitem-se infraestruturas de interesse público.

Nestes espaços as intervenções admitidas devem respeitar as seguintes **condições**:

1. nos espaços verdes integrados em alvarás de loteamento prevalecem as regras destes;
2. a ocupação dos espaços verdes fica sujeita a projeto de paisagismo;
3. é admitida a instalação de áreas destinadas à prática desportiva ao ar livre, designadamente campos de jogos, parques infantis e circuitos de manutenção;
4. a instalação de estabelecimentos de restauração e/ou de bebidas, de construções de apoio à manutenção e utilização das áreas verdes e à prática desportiva e recreio, está sujeita aos seguintes parâmetros:
 - a) Área de construção máxima de 150 m²;

- b) Número máximo de pisos igual a 1;
 - c) Altura máxima igual a 4 m;
5. são interditas obras de construção e de ampliação de edificações, salvo as previstas no número 4;
6. é interdita a alteração da topografia do solo, a destruição do solo vivo e do coberto vegetal, quando não decorrentes de projeto de recuperação/reordenamento paisagístico devidamente aprovado pelo município;
7. as intervenções a realizar deverão garantir o equilíbrio paisagístico e a imagem de unidade do espaço.

VI. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

Esta categoria abrange as áreas destinadas a espaços de equipamentos, espaços de infraestruturas estruturantes ou espaços turísticos¹⁹. Correspondem, assim, a espaços com usos específicos, usos especiais, de cariz diferenciador das funcionalidades do território e cujo regime traduz essa especificidade.

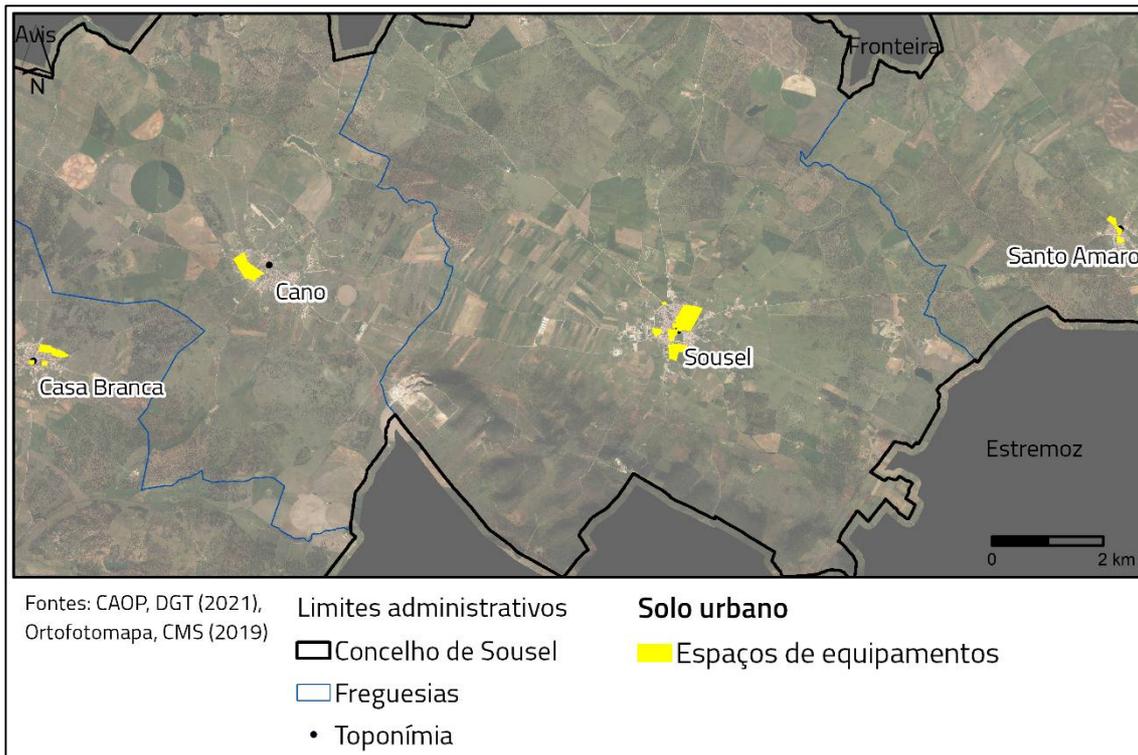
No concelho de Sousel, individualiza-se a subcategoria dos **espaços de equipamentos**, decorrente da existência de equipamentos coletivos com necessidades específicas de espaço, os quais ocupam a totalidade de um ou mais quarteirões. Contudo, fora desta categoria de espaço coexistem, no solo urbano, equipamentos coletivos, cuja dimensão e integração na malha urbana não justifica a sua individualização e que constituem um uso complementar aos usos dominantes.

A subcategoria dos espaços de equipamentos no solo urbano ocorre, assim, em todos os aglomerados do concelho (Sousel, Cano, Casa Branca e Santo Amaro), como se pode observar na Figura VIII.2.22 e na Peça gráfica I.1. Planta de Ordenamento – classificação e qualificação

¹⁹ Alínea f) do n.º 1, do artigo 25.º do DR 15/2015, de 19 de agosto.

do solo. Com exceção de uma área prevista para a instalação de uma subestação elétrica, todas as restantes configuram situações de equipamentos existentes.

Figura VIII.2.22. Espaços de Uso Especial: Espaços de Equipamentos



Decorrente das especificidades identificadas e da visão estabelecida para estes espaços apontam-se os seguintes **objetivos de ação**:

1. a manutenção, conservação e ampliação, se necessária, dos equipamentos existentes visando a garantia da sua perpetuidade e de otimização e racionalização dos investimentos efetuados;
2. consolidação dos espaços disponíveis com equipamentos complementares, diversificando a oferta e apostando na promoção de sinergias entre estes;
3. promoção da dinamização e vivência destes espaços através da aposta num programa de ação integrado (entre os diferentes territórios, públicos e demais equipamentos);

4. promoção das condições de acessibilidade e mobilidade para todos, num espaço que se pretende não exclusivo e respeitador, funcional, confortável, saudável e seguro, seguindo assim as abordagens do desenho universal;
5. todos os espaços verdes deverão manter essa função, procurando sempre que necessário, promover a sua requalificação e manutenção, como condição de um ambiente urbano saudável e equilibrado, ao mesmo tempo que se deverá privilegiar o recreio e lazer da população no sentido da fruição destes espaços.

Neste sentido, considerando a situação existente e visão para estes espaços, os **usos admitidos** são os seguintes:

- **USO DOMINANTE** - Equipamentos e/ ou infraestruturas;
- **USOS COMPLEMENTARES E COMPATÍVEIS** - Recreio e lazer e atividades de comércio e serviços.

Considerando a estruturação que esta subcategoria de espaço apresenta e os objetivos definidos, as intervenções admitidas devem obedecer às seguintes **regras**:

1. São admitidas obras de construção, ampliação, reconstrução, conservação, alteração e de demolição;
2. As operações urbanísticas de construção e ampliação de equipamentos, embora não sujeitas à aplicação de índices ou parâmetros de edificabilidade, devem garantir uma adequada inserção urbana, valorizando a imagem urbano-ambiental do local e da envolvente;
3. Às obras de construção e de ampliação de edificações destinadas a atividades de comércio e de serviços, aplica-se o índice de ocupação do solo de 0,4 e a altura máxima da fachada igual ou inferior ao admitido para os equipamentos aí existentes.

VIII.2.3.3 PRINCIPAIS ASPETOS A RETER DO SOLO URBANO

O solo urbano integra **cinco perímetros urbanos**: Sousel, Cano, Casa Branca, Santo Amaro e Almadafe, pois todos correspondem a aglomerados cujas características respondem aos critérios previstos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015 para a classificação do solo urbano.

Pese embora a proposta de revisão do PDMS inclua um perímetro novo (Almadafe) relativamente ao PDM de 1999, constata-se uma **redução considerável do solo urbano, de quase 50%** (vd. capítulo VIII.2.3.2 e Figura VIII.2.11), traduzida na reclassificação para solo rústico, prevista na LBPPSOTU e no RJIGT. A referida redução decorre das alterações no quadro jurídico nacional desde a aprovação do PDM de 1999, designadamente as relativas aos critérios de classificação do solo urbano e à inexistência de áreas urbanizáveis, já que as áreas reclassificadas para solo rústico correspondem essencialmente a áreas urbanizáveis (destinadas a habitação, equipamentos ou áreas industriais) e a espaços urbanos não consolidados, que efetivamente não foram concretizados durante o período de vigência do PDM.

VIII.2.3.4 DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E AO SOLO URBANO

DAS CONDIÇÕES GERAIS DE UTILIZAÇÃO DO SOLO

Por forma a garantir o adequado ordenamento do território, devem ser atendidas as seguintes disposições:

1. O regime das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, da Estrutura Ecológica Municipal e dos demais limites ao uso do solo, prevalece sobre o regime de uso definido para cada categoria de espaço.

2. Apenas são passíveis de autorização as alterações do uso do solo ou dos edifícios quando o novo uso seja admitido pelo Regulamento do PDM de Sousel para a respetiva categoria de espaço.
3. As operações urbanísticas, incluindo a utilização dos solos, não podem destruir ou desvalorizar a paisagem, nem o património arquitetónico, arqueológico e natural existente cujo valor e interesse seja de salvaguardar, garantindo-se, sempre que possível, a manutenção das respetivas características, nos termos dos números seguintes.
4. Sem prejuízo do cumprimento dos requisitos legais e regulamentares aplicáveis em cada caso, a viabilização de qualquer ação ou atividade abrangida nos usos complementares ou compatíveis com o uso dominante do solo só pode ocorrer quando fundamentadamente se considerar que daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental, paisagística ou urbanística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.
5. Para os efeitos do número anterior, consideram-se, nomeadamente, como incompatíveis com o uso dominante, os usos que de forma significativa e não suscetível de mitigação:
 - a. Originem a produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
 - b. Perturbem gravemente as condições de mobilidade, de acessibilidade, de trânsito e de estacionamento, nomeadamente por motivo de operações de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
 - c. Acarretem riscos de toxicidade, incêndio ou explosão;
 - d. Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado, em vias de classificação ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;
 - e. Correspondam a outras situações de incompatibilidade de usos como tal definidas pela lei ou regulamentação aplicáveis.

6. Para além dos usos previstos no número anterior, é sempre incompatível com o uso dominante de qualquer categoria, fora das áreas destinadas a esses fins, o depósito de entulhos, de sucata, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos, bem como a criação de animais, quando a mesma possa gerar situações de incomodidade ou insalubridade, designadamente através de ruídos ou cheiros.
7. Não é admitida a instalação de fornos de carvão a menos de 1000 m dos perímetros urbanos, permitindo-se excecionalmente a legalização dos existentes à data da cartografia de base homologada para a revisão do PDMS, desde que distem mais de 500 m do limite dos perímetros urbanos.
8. As atividades instaladas incompatíveis com os usos dominantes, tendo em conta os impactes sobre os espaços em que se localizam ou os níveis de incomodidade que sejam incomportáveis para as atividades e funções envolventes, devem adotar medidas que eliminem as incompatibilidades geradas.

USOS E ATIVIDADES INTERDITOS

No território do município de Sousel são interditos os seguintes atos e atividades:

- a. a rega com águas residuais sem tratamento adequado nos termos da lei;
- b. a realização de queimadas e a prática de foguear, exceto nas áreas com infraestruturas destinadas para esse efeito, para controlo de pragas florestais e de doenças, para a queima de sobrantes das explorações, para prevenção de fogos, em situações de emergência para combate a incêndios, bem como se enquadradas nas medidas e ações desenvolvidas no âmbito do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR);
- c. a instalação de aterros não licenciados ou quaisquer outros depósitos de materiais fora dos locais para tal autorizados, nos termos da lei;
- d. a descarga de qualquer tipo de efluente, sem tratamento adequado e em instalação apropriada.

CONDICIONAMENTOS AMBIENTAIS, PAISAGÍSTICOS, ESTÉTICOS, URBANÍSTICOS E DE SEGURANÇA

1. Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos legais e regulamentares exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos admitidos em cada categoria e subcategoria de uso do solo só pode ocorrer quando expressamente se considerar que:
 - a. Não prejudica as características dominantes da área em que se integram;
 - b. Daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados;
 - c. É salvaguardada a visibilidade dos vértices geodésicos;
 - d. Não ocorra a artificialização das linhas de drenagem natural, nem o corte ou arranque de folhosas ribeirinhas associadas a galerias ripícolas, bem como de espécies autóctones e ainda das espécies protegidas pela legislação específica.
2. Para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, pode ainda o município, com vista a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística e por motivos de interesse arquitetónico, patrimonial ou ambiental, impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental à execução das operações urbanísticas, de urbanização, de edificação ou de alteração do coberto vegetal, designadamente, ao alinhamento e à implantação das edificações, à sua volumetria, aspeto exterior, percentagem de impermeabilização do solo, ou modelação do terreno.
3. Os condicionamentos a que se refere o número anterior podem consistir, designadamente, em medidas de salvaguarda destinadas a garantir:
 - a. A integração visual e paisagística dos empreendimentos, construções, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhe sejam adstritas, ao longo das suas extremas, devendo cumprir as regras do Plano Municipal da Defesa da Floresta contra Incêndios, conforme previsto no SGIFR;

- b. O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos sobre as condições ambientais;
 - c. A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;
 - d. A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;
 - e. A limitação ou compensação de impactes sobre as infraestruturas.
4. No solo urbano, e na ausência de outros planos territoriais de âmbito municipal ou de instrumentos urbanísticos em vigor, as operações urbanísticas a concretizar devem respeitar, além das regras previstas para a categoria de espaço em que se desenvolvem, as características urbanísticas do local, implantar-se com frente para o arruamento e seguir o alinhamento, recuo, profundidade e volumetria das edificações dominantes no troço do arruamento em que se inserem, com as exceções constantes do presente Regulamento.
5. A instalação de novas explorações de recursos geológicos, quer nas categorias de solo onde são admitidas, quer nas áreas potenciais para a exploração de recursos geológicos, não pode colocar em causa outras funções e atividades, e deve observar um afastamento mínimo de 1000 m ao limite dos perímetros urbanos, aos empreendimentos turísticos existentes, com projeto aprovado ou que disponham de informação prévia favorável eficaz, e aos imóveis classificados ou em vias de classificação, e de 500 m em relação a quaisquer outros edifícios preexistentes e a quaisquer edifícios preexistentes destinados a uso habitacional.
6. O disposto no número anterior não se aplica à instalação de explorações de recursos hidrogeológicos e geotérmicos.
7. A dimensão de cada unidade de funcionamento dos sistemas de rega a instalar no concelho, nomeadamente a partir do Empreendimento de Aproveitamento Hidráulico de fins Múltiplos do Crato, é limitada a 100 ha, prevenindo o estabelecimento de exploração

em regime intensivo ou superintensivo e promovendo o envolvimento de um maior número de agricultores, com destaque para jovens agricultores, contribuindo assim para atenuar a tendência de regressão demográfica verificada na região.

USOS ESPECIAIS DO SOLO

De salientar ainda que as ações ou atividades que, pela sua própria natureza e especificidade, obedeçam a uma lógica de localização não reconduzível à classificação e qualificação do solo em termos de usos dominantes, exigindo o estabelecimento de condições de compatibilização específicas para cada situação, designadamente, infraestruturas, depósitos, postos de abastecimento de combustíveis e instalações de recreio e lazer são consideradas **usos especiais do solo**.

A implantação ou instalação de **infraestruturas e equipamentos**, nomeadamente do domínio dos transportes, abastecimento de água e saneamento básico, da recolha e tratamento de resíduos urbanos, comunicações ou da produção, transporte e transformação de energia, de instalações de biocombustíveis, e as **instalações de recreio e lazer**, nomeadamente, parques de merendas, miradouros, pontos de observação e interpretação ambiental e paisagística e percursos pedonais, podem, assim, ser viabilizadas em qualquer área ou local do território municipal, sem prejuízo do regime das servidões e restrições de utilidade pública, desde que a Câmara Municipal reconheça que não acarretam prejuízos não minimizáveis para o ordenamento e desenvolvimento local, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.

Excetua-se as **infraestruturas de produção de energia a partir de fontes renováveis, ou seja, os centros eletroprodutores de fontes de energia renováveis e de Unidades de Produção para Autoconsumo (UPAC)** com uma **potência instalada superior a 1 MW**, que apenas são permitidas nas categorias dos espaços agrícolas, espaços florestais, espaços de exploração

de recursos energéticos e geológicos e ainda no solo urbano, em respeito pelas seguintes condições cumulativas:

- a. respeitem uma distância de pelo menos 100 m em relação à EN245 e à EM372;
- b. a área a ocupar não exceda 60% da área total do prédio;
- a. observem um afastamento de pelo menos 10 m em relação aos limites do prédio.

Os locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos os usos e as ocupações diretamente relacionados ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das respetivas atividades.

A edificabilidade a adotar em cada uma das áreas a ocupar por infraestruturas e por instalações de recreio e lazer será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas e instalações a instalar.

As operações urbanísticas de construção de infraestruturas e equipamentos devem ser acompanhadas por projeto de arquitetura paisagista de forma a garantir a devida integração das edificações na paisagem através medidas que minimizem o seu impacto na envolvente.

DEMOLIÇÕES

1. A demolição de um edifício existente enquanto operação urbanística autónoma, independentemente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada em qualquer das seguintes situações:
 - a) Se a sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
 - b) Se constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
 - c) Se se encontrar em manifesto estado de degradação e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;

- d) Tratar-se de instalações abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas a salvaguarda e manutenção de eventuais valores existentes, designadamente arqueológicos ou arquitetónicos.
2. Para além das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após a construção de um novo edifício para o local ou uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.
 3. O disposto nos números anteriores não derroga os condicionamentos à demolição de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no presente Regulamento.

VIII.2.4. O SISTEMA TURÍSTICO

A aposta no turismo enquadra alguns dos objetivos estratégicos que materializam dois dos quatro Eixos de Ação Estratégica²⁰ definidos para a concretização da visão assumida para o concelho de Sousel, nomeadamente “Constituir oferta turística em segmentos por explorar; criar a ecovia/ciclovía sobre a plataforma da antiga ferrovia; desenvolver um programa de ação integrado para a valorização da Serra de São Miguel” (*vd.* capítulo VII.4.2). De facto, pretende-se que o desenvolvimento turístico do concelho continue a assentar na qualidade ambiental e paisagística, no vinho, gastronomia e nos produtos locais agroalimentares, no património e nas tradições culturais populares, com particular destaque para as Serra de São Miguel e de São Bartolomeu, enquanto motores do desenvolvimento económico e social local.

O PROT Alentejo assume, aliás, o turismo como uma atividade económica de importância crescente a nível regional, uma vez que a região possui “um mosaico multifacetado de recursos turísticos com carácter de singularidade e autenticidade claramente vocacionado para as novas formas e manifestações da procura turística europeia e internacional”, a qual

²⁰ Nomeadamente a Economia e Território.

contribuirá para a diversificação e qualificação da base económica regional. Pretende, em simultâneo, a consolidação como destino turístico associado a uma oferta turística qualificada e ajustada às características ambientais, naturais e patrimoniais, desenvolvendo uma fileira de produtos turísticos de elevada qualidade e identidade, garantindo a preservação e valorização sustentável dos recursos naturais, patrimoniais e culturais.

O PROT define as condições gerais de localização e de implementação dos usos turísticos e de lazer no contexto das estratégias de desenvolvimento e do ordenamento territorial da Região do Alentejo, cabendo aos PDM o estabelecimento das opções estratégicas e programas de desenvolvimento turístico de nível local, bem como o correspondente sistema territorial de desenvolvimento turístico, em respeito pelos regimes de salvaguarda aplicáveis, definindo, nomeadamente:

- a. a **intensidade turística máxima concelhia efetiva** (ou intermunicipal), em conformidade com os limites estabelecidos pelo PROT;
- b. as **tipologias de estabelecimentos turísticos** a privilegiar;
- c. os **critérios e orientações** quanto à **localização** dos empreendimentos turísticos;
- d. a definição de **áreas homogêneas de desenvolvimento turístico** e respetivas orientações de desenvolvimento setorial;
- e. a **articulação** da **estratégia** local de desenvolvimento turístico com as estratégias setoriais de nível regional e nacional.

Desta forma, importa, em primeiro lugar, aferir a intensidade turística efetiva e máxima do concelho, para depois serem desenvolvidas as regras de localização, as características tipológicas e os parâmetros urbanísticos da ocupação do solo no contexto da estratégia de desenvolvimento local e de ordenamento do território, respeitando os parâmetros de edificabilidade e orientações gerais estabelecidas pelo PROT, bem como os parâmetros de qualidade e de sustentabilidade ambiental.

VIII.2.4.1 A INTENSIDADE TURÍSTICA EFETIVA E MÁXIMA DO CONCELHO DE SOUSEL

O PROT Alentejo define as condições gerais de localização e de implementação dos usos turísticos e de lazer no contexto das estratégias de desenvolvimento e do ordenamento territorial da Região do Alentejo, balizadas pela definição de um nível máximo de intensidade turística (ITM)²¹ por sub-região. De acordo com o Turismo de Portugal (2017), a **ITM para o concelho de Sousel é de 2665 camas**²².

O cálculo da intensidade turística considera a capacidade de alojamento de todos os empreendimentos turísticos existentes, concretizados e aprovados (norma 167 do PROTA). No entanto, a intensidade turística definida para cada concelho não considera a capacidade de alojamento resultante das ações validamente autorizadas, das informações prévias favoráveis válidas, dos projetos que tenham sido objeto de declaração de impacte ambiental favorável, bem como dos empreendimentos turísticos previstos em planos de urbanização e de pormenor eficazes, anteriores à data de entrada em vigor do PROTA (norma 169 do PROTA).

Não obstante a salvaguarda dos direitos preexistentes (anteriores ao PROTA), presente na norma 169, este plano determina que os Planos Municipais de Âmbito Territorial (PTAM) devem estabelecer um prazo máximo para a execução dos atos administrativos válidos previstos na norma 169, o qual não deve ser superior a cinco anos. Findo esse prazo, os municípios devem avaliar o grau de concretização dos empreendimentos turísticos e o interesse na sua manutenção, bem como, atualizar o valor da intensidade turística,

²¹ A ITM corresponde à relação ponderada entre o número de camas turísticas e o número de habitantes residentes e visa contribuir para a preservação de elevados níveis de sustentabilidade ambiental a nível regional, garantir elevados padrões de identidade cultural das comunidades e dos territórios e induzir uma equilibrada distribuição territorial da atividade turística na região (PROT Alentejo, 2010).

²² De acordo com a Ficha do PROT Alentejo, atualizada de acordo com os Censos 2021 pelo Turismo de Portugal (08/2023).

desencadeando, para o efeito, os procedimentos de dinâmica dos PTAM (norma 170 do PROTA).

Desta feita, de acordo com o Registo Nacional do Turismo (RNT)²³, existem no concelho de Sousel três empreendimentos turísticos, com uma capacidade total de **39 camas**, valor bastante abaixo da IMT definida para este concelho.

No que concerne à **oferta de alojamento prospetivada**, ou seja, empreendimentos turísticos (ET) com parecer favorável do Turismo de Portugal, o RNT não identifica qualquer ET nestas condições.

Assim, considerando a capacidade de alojamento existente e a prevista no concelho de Sousel (39 camas), constata-se que esta se situa muito aquém da IMT definida para o concelho.

Contudo, o PROTA prevê, na norma 171, a possibilidade de acordos entre municípios com vista a uma redistribuição interconcelhia da intensidade turística, sujeitos às seguintes condições:

- a. o acordo estabelece-se apenas entre concelhos de cada uma das sub-regiões definidas no PROTA, mantendo-se, para o conjunto de concelhos envolvidos no acordo, o limite de intensidade turística resultante de aplicação das normas 164 a 167;
- b. a celebração do acordo intermunicipal pode induzir um acréscimo do nível máximo de intensidade turística concelhia, nos concelhos que vierem a beneficiar de uma transferência positiva de camas turísticas, num máximo de 20 % relativamente ao limite da intensidade turística concelhia;
- c. o acordo de redistribuição interconcelhia da intensidade turística é sujeito à celebração de um protocolo envolvendo os municípios intervenientes, a CCDR Alentejo e o Turismo de Portugal;

²³ Consultado em outubro de 2021.

- d. é da responsabilidade dos municípios a opção de definição de contrapartidas no âmbito do acordo.

Para os concelhos que atinjam o nível máximo da sua intensidade turística e para as situações em que não é possível celebrar o acordo previsto na norma anterior é criada uma bolsa com 5 % da Intensidade Turística de cada sub-região gerida por uma comissão composta pela CCDR Alentejo, pelo Turismo de Portugal e pela respetiva Associação de Municípios/Comunidade Intermunicipal (norma 172).

Os concelhos que se encontrem nas condições descritas na norma anterior podem solicitar àquela comissão a atribuição de um acréscimo, no máximo de 10 %, da sua intensidade turística mediante a apresentação de projetos turísticos concretos. A referida comissão apreciará a solicitação dos municípios procedendo a uma avaliação conjunta da localização, dimensão, características tipológicas e qualidade global de projetos turísticos apresentados (norma 173).

VIII.2.4.2 OS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS NO CONCELHO DE SOUSEL

Os empreendimentos turísticos (ET) compreendem, de acordo com o preceituado no respetivo regime jurídico²⁴ (n.º 1 do artigo 4.º) os seguintes tipos:

1. Estabelecimentos hoteleiros;
2. Aldeamentos turísticos;
3. Apartamentos turísticos;
4. Conjuntos turísticos (*resorts*);
5. Empreendimentos de turismo de habitação;

²⁴ RJET – DL n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo DL n.º 186/2015, de 3 de setembro e pelo DL n.º 80/2017, de 30 de junho.

6. Empreendimentos de turismo no espaço rural;
7. Parques de campismo e de caravanismo.

Todas as tipologias de ET podem ser reconhecidas como turismo de natureza, de acordo com os termos constantes no RJET.

No concelho de Sousel, os novos empreendimentos turísticos podem adotar as seguintes formas de implementação (norma 177 do PROTA):

- a. em **solo urbano**:
 - i. Empreendimentos Turísticos em perímetros urbanos;
- b. em **solo rústico**:
 - i. Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI);
 - ii. Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT).

No **solo urbano** são admitidos todos os tipos de empreendimentos turísticos, obedecendo a sua implantação à legislação geral, aos parâmetros de qualidade e de sustentabilidade ambiental mencionados anteriormente e às regras definidas na categoria ou subcategoria de espaço onde se insiram (*vd.* capítulo VIII.2.3).

As **condições de edificabilidade e parâmetros urbanísticos** dos ET no **solo rústico** são descritas seguidamente.

EMPREENHIMENTOS TURÍSTICOS ISOLADOS (ETI)

Como já foi mencionado, os ETI são uma das formas previstas pelo PROT para a implementação de novos empreendimentos turísticos em solo rústico (norma 178, alínea a)) e podem compreender:

1. Estabelecimentos Hoteleiros associados a temáticas específicas (saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais, *etc.*);
2. Empreendimentos de TER;

3. Empreendimentos de turismo de habitação;
4. Parques de campismo e de caravanismo.

A implementação de ETI deve obedecer às condições e parâmetros de edificabilidade em solo rústico definidas no Quadro VIII.2.1 e às disposições da categoria de espaços onde se integrem.

NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO (NDT)

Os NDT são outra das formas previstas pelo PROTA para a implementação de novos empreendimentos turísticos, compatíveis com o estatuto de solo rústico (norma 178, alínea b)) e correspondem a espaços de ocupação turística em solo rústico, que integram equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo e empreendimentos turísticos, sujeito a um concurso público promovido pelo município, mas sem zonamento prévio (em PTAM).

Os NDT devem cumprir critérios de inserção territorial, integração paisagística, e qualidade urbanística e ambiental, assegurando a salvaguarda da estratégia preconizada no modelo de desenvolvimento territorial.

A implementação de NDT deve obedecer às condições e parâmetros de edificabilidade em solo rústico definidas no Quadro VIII.2.1.

VIII.2.4.3 PARÂMETROS DE QUALIDADE E SUSTENTABILIDADE

AMBIENTAL DOS ET

Para além do cumprimento dos requisitos comuns dos ET dispostos no RJET (secção II do capítulo II), e sem prejuízo da disciplina imposta pelo PROTA, todas as tipologias de ET ficam,

ainda, sujeitas ao cumprimento dos seguintes **parâmetros de qualidade e de sustentabilidade ambiental**:

1. eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos que venham a ser elaborados;
2. 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;
3. 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 regionais e sustentáveis, destinadas a promover identidade cultural e a imagem turística do território, 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;
4. concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
5. minimização das áreas impermeabilizadas recorrendo a materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, incluindo zonas viárias e pedonais;
6. soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno;
7. 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;
8. tratamento de resíduos: adoção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos, de preferência com recurso a soluções regionais.

Na construção de **campos de golfe**²⁵ devem também ser adotados **parâmetros de eficiência ambiental** com vista a minimizar os impactes ambientais, designadamente:

1. existência de complementaridade funcional com o empreendimento turístico, existente ou a criar;
2. garantia de adequados acessos rodoviários;
3. garantia de disponibilidade de água, recorrendo à utilização de águas residuais tratadas;
4. utilização de espécies de relva mais adaptadas ao clima e menos exigentes no consumo de água;
5. implantação coerente com os aspetos mais significativos da paisagem, designadamente, relevo, morfologia natural e rede hidrográfica;
6. integração e enquadramento paisagístico, assegurando-se a preservação das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas e a conservação das associações vegetais características da região.

VIII.2.5. ATOS VÁLIDOS E PREEXISTÊNCIAS E REGULARIZAÇÃO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

De entre as várias funções dos planos municipais de ordenamento do território, a inventariação da situação existente constitui uma das tarefas essenciais que deve enformar as opções e estratégias de planeamento.

No que concerne ao Plano Diretor Municipal, o próprio RJIGT estabelece que um dos elementos complementares que devem obrigatoriamente acompanhar o plano é a planta da situação existente com a ocupação do solo à data da deliberação.

²⁵ Os campos de golfe constituem, nos termos da legislação em vigor (artigos 5.º e 8.º do DL n.º 141/2009, de 16 de junho, alterado pelo DL n.º 110/2012, de 21 de maio), instalações desportivas especializadas.

Neste sentido e tentando salvaguardar os interesses em causa, propõe-se a previsão de uma norma no regulamento do PDM de Sousel relativo a **atos válidos e preexistências**, com a seguinte redação:

1. A revisão do PDMS não derroga os direitos constituídos durante o período da sua vigência, mesmo que ainda não titulados por alvará, concedidos pelas entidades administrativas competentes, nomeadamente os que decorrem de informações prévias favoráveis, comunicações prévias, licenças e autorizações, bem como os decorrentes de aprovações de projetos de arquitetura e de alienações em hastas públicas municipais.
2. O disposto no número anterior não prejudica o regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade, nem a possibilidade de alteração por iniciativa municipal, nos termos da legislação em vigor, das condições da licença ou comunicação prévia.
3. Consideram-se preexistências, com prevalência sobre a disciplina instituída pela presente revisão do PDMS, as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos, infraestruturas ou quaisquer atos que a lei reconheça como tal, executados ou em curso, à data da sua entrada em vigor, que cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:
 - a. não careçam de qualquer licença, comunicação prévia, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
 - b. estejam licenciados, admitidos, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, comunicações prévias, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;
 - c. constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas, durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura ou de outros compromissos juridicamente vinculativos para o Município;
4. nos termos do n.º 1 do artigo 60.º, n.º 1 do RJUE, as preexistências a que se referem os números anteriores não são afetadas pela entrada em vigor da presente revisão do PDMS.

5. Caso as preexistências ou as condições das licenças, autorizações, comunicações prévias ou outros atos mencionados no n.º 1, não se conformem com a disciplina constante do PDMS, são admitidas alterações ou ampliações às mesmas e a reconstrução das edificações, nas seguintes situações:
 - a. Quando, pretendendo-se introduzir qualquer novo uso, este seja conforme com o PDMS, e:
 - i. das alterações, ampliações ou reconstruções resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros de edificabilidade;
 - ii. ou, as alterações ou as reconstruções, não agravando as desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias quanto à inserção urbanística e paisagística, quanto à qualidade arquitetónica ou às condições de segurança e salubridade da edificação.
6. São admissíveis obras de ampliação:
 - i. em geral, até aos 50 m², quando a ampliação seja comprovada e estritamente necessária à viabilidade da utilização instalada ou a instalar e dela não resulte agravamento das condições de inserção ou urbanística e paisagística e da qualidade arquitetónica da edificação;
 - ii. nos empreendimentos turísticos, até 40% da área de construção preexistente, **40%** da área edificada, concretizada em edifícios novos.

Propõe-se ainda a criação de uma norma relativa à **legalização de operações urbanísticas**, com a seguinte redação:

1. As operações urbanísticas existentes, realizadas sem o controlo prévio a que estavam sujeitas à data da entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Sousel, ocorrida em 26 de outubro de 1999, podem ser legalizadas pela Câmara Municipal, desde que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:
 - a. seja comprovada a sua existência em data anterior à entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Sousel, através dos elementos de prova como a

- cartografia oficial ou homologada, os ortofotomapas, a cartografia militar ou Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica;
- b. seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de regularização e as construções existentes;
 - c. seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções;
 - d. sejam cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística;
 - e. sejam conformes com as especificações dos alvarás de loteamento válidos e eficazes, com os planos de urbanização e de pormenor vigentes ao momento da regularização, com as normas legais e regulamentares diretamente aplicáveis aos particulares vigentes à data da realização da operação urbanística;
 - f. não violem servidões administrativas, restrições de utilidade pública e outros condicionamentos legais, de acordo com parecer obrigatório e vinculativo das respetivas entidades competentes;
 - g. seja assegurada a ligação à rede de infraestruturas públicas existentes, ou, quando não seja possível, sejam adotados sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis;
 - h. seja salvaguardada a inserção urbanística e/ou paisagística do edificado, o equilíbrio ambiental e a compatibilidade com o uso dominante, admitindo -se obras de alteração e/ou ampliação para correção e ou adaptação, de forma a salvaguardar estes requisitos, assim como a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.
2. Quando sejam admitidas obras de ampliação nos termos da alínea h) do número anterior, aplicam-se os parâmetros urbanísticos previstos na respetiva categoria ou subcategoria de espaço em que se inserem.
 3. A Câmara Municipal pode, a requerimento fundamentado do interessado, deferir o pedido de licença especial para a conclusão de obras inacabadas.

VIII.2.6. A ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

VIII.2.6.1 ENQUADRAMENTO E METODOLOGIA

A Estrutura Ecológica Municipal (EEM) corresponde ao “conjunto de áreas 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 e paisagística dos espaços rurais e urbanos”²⁸. Trata-se de um recurso do território de identificação obrigatória nos PTAM, em conformidade com o RJIGT²⁹ (cf. alínea c) do n.º 1 do artigo 96.º). Não constituindo, contudo, uma categoria de espaço autónoma (cf. n.º 4 do DR n.º 15/2015), entende-se que a mesma, por ter um normativo próprio³⁰ e por uma questão de leitura, se deve constituir como uma planta individualizada, configurando um desdobramento da Planta de Ordenamento.

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA)³¹, por sua vez, refere a necessidade da EEM, definida no âmbito da elaboração dos PMOT, respeitar o normativo da Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA)³², convergindo com o estabelecido no n.º 2 do artigo 13.º do DR n.º 15/2015. A ERPVA constitui uma estrutura territorial sistémica de estabilidade ecológica que promove a manutenção da diversidade biológica e de proteção dos sistemas biofísicos essenciais, contribuindo para a manutenção do estado de conservação favorável dos habitats, a integridade dos ecossistemas e a qualidade das paisagens (PROTA).

²⁸ De acordo com o n.º 1 do artigo 13.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

²⁹ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na atual redação.

³⁰ A EEM incide nas diversas categorias de solo rústico e de solo urbano com um regime de uso do solo adequado às suas características e utilizações (cf. o n.º 4 do artigo 13.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

³¹ Aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 53/2010 de 2 de agosto e retificado pela Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de outubro.

³² Cujas funções ecológicas são descritas na Norma Específica 11 do PROTA.

A ERPVA é constituída pela Rede Fundamental de Conservação da Natureza, onde se incluem as áreas protegidas de âmbito nacional e as áreas classificadas (Rede Natura 2000), e pelas áreas de conectividade ecológica/corredores ecológicos, que incluem áreas selecionadas com base em critérios espaciais e funcionais aplicados a parâmetros biológicos, hidrológicos, de solo e de paisagem (PROTA).

Deste modo, a EEM deve incluir (ponto 12 do PROTA):

- as **áreas nucleares**, que devem integrar a totalidade ou parte das **áreas classificadas**, definindo graus de proteção de acordo com os valores em presença;
- as **áreas de conectividade ecológica/corredores ecológicos**, compostas pela **rede hidrográfica e respetivas galerias ripícolas**, os **povoamentos de azinhal**, de **sobreiral**, **outras formações de quercíneas** que, pela sua dimensão e estrutura do povoamento, constituem sistemas equilibrados e estáveis, capazes de desempenhar as funções ecológicas essenciais à manutenção da biodiversidade, dos ciclos da água e dos nutrientes, e pelos **bosques e matos mediterrânicos** mais relevantes para garantir a conservação da biodiversidade e a conectividade ecológica da EEM;
- as áreas da estrutura ecológica municipal em solo urbano, que correspondem à **estrutura ecológica urbana** e que devem abranger corredores ecológicos importantes, independentemente da sua riqueza biológica, como sejam, as zonas verdes urbanas, as linhas de água em zonas urbanas ou as sebes de compartimentação.

De acordo com a alínea d) do ponto 12 do PROTA, as áreas da EEM devem ser integradas em categorias de espaços compatíveis com a proteção dos valores e dos recursos naturais (nomeadamente, agrícolas, florestais e conservação da natureza), não obstante a alínea c) do ponto 14 referir que as áreas afetas à atividade agrícola e florestal, relacionadas com as fileiras emergentes (vinha, e culturas de regadio, entre outras), devem integrar os espaços agrícolas e florestais de produção.

Também o **PROF ALT**³³, no n.º 3 do artigo 9.º, refere que “os corredores ecológicos (...) devem (...) contribuir para a definição da estrutura ecológica municipal no âmbito dos planos territoriais municipais ...”. Contudo, o concelho de Sousel não é atravessado por qualquer corredor ecológico definido neste IGT.

O regime jurídico da REN³⁴, por sua vez, consagra no n.º 4 do artigo 9.º que “as áreas da REN são identificadas nas plantas de condicionantes dos planos territoriais de âmbito municipal e intermunicipal e constituem parte integrante das estruturas ecológicas municipais”.

Atendendo ao valor ambiental das áreas que constituem a EEM, e em linha com o ponto 12 do PROTA, a mesma poderá ser dividida em **dois níveis principais**:

1. **áreas nucleares**, integrando a totalidade ou parte das áreas classificadas³⁵ ou outras áreas sensíveis, às quais se associam graus de proteção de acordo com os valores em presença;
2. **áreas de conectividade ecológica**, incluindo os corredores ecológicos associados à rede hidrográfica e respetivas galerias ripícolas, as áreas de montado, matos, da estrutura ecológica urbana e da Reserva Ecológica Nacional³⁶.

VIII.2.6.2 A EEM DE SOUSEL

Atendendo ao enquadramento legal apresentado e aos valores naturais em presença (*vd.* capítulo III.8), a EEM de Sousel é composta pelos seguintes **elementos**, estruturados em dois níveis principais:

³³ Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF ALT), aprovado pela Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro.

³⁴ Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto, que procede à quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto.

³⁵ Nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de julho, na atual redação. Incluem-se aqui as Áreas Protegidas, as Zonas Especiais de Conservação e Zonas de Proteção Especial da Rede Natura 2000 e as demais áreas classificadas ao abrigo de compromissos internacionais assumidos pelo Estado Português.

³⁶ O Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto (na redação atual conferida pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto) consagra no n.º 4 do artigo 9.º que “as áreas da REN são identificadas nas plantas de condicionantes dos planos territoriais de âmbito municipal e intermunicipal e constituem parte integrante das estruturas ecológicas municipais”.

I. Áreas nucleares

1. Paisagem das Serras de São Miguel e de São Bartolomeu;

II. Áreas de conectividade ecológica e de prevenção do risco

1. linhas de água e respetivos corredores ecológicos³⁷;
2. áreas ocupadas por sobreiros e azinheiras;
3. zonas ameaçadas pelas cheias e inundações naturais;
4. áreas com elevado risco de erosão hídrica dos solos;
5. áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos;
6. espaços verdes urbanos (estrutura ecológica urbana).

Assim, a EEM proposta para o concelho de Sousel é composta (vd. Peça gráfica I.2 - Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal):

1. pela **área nuclear**, correspondente à área com **valor paisagístico relevante das Serras de São Miguel e de São Bartolomeu** e onde ocorrem **espécies da flora RELAPE**³⁸ (vd. capítulo III.8.2), como a *Daucus arcanus*, *Linaria oblongifolia* subsp. *haenseleri*, *Valerianella multidentata* e *Vicia narbonensis*;
2. e pelas **áreas de conectividade ecológica** referentes às principais linhas de água e respetivos corredores ecológicos, às quais também se associam espécies endémicas de peixes com estatuto de vulnerável (*Squalius alburnoides* e *Cobitis paludica*), aos montados, às diversas tipologias da REN e aos espaços verdes urbanos. Estas áreas, além de garantirem a **ligação entre sistemas**, contribuem igualmente para a **prevenção do risco** associado às cheias e inundações naturais, erosão hídrica dos solos e às áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos

A EEM de Sousel pretende, desta forma, constituir uma estrutura agregadora de elementos estruturantes para a proteção e conservação de espaços naturais com o objetivo de permitir

³⁷ Que integram as linhas de água e uma faixa de 10 metros para cada lado, de modo a incluir o leito do curso de água e os principais valores associados às galerias ripícolas existentes ou potenciais.

³⁸ Espécies da flora Raras, Endémicas, Localizadas, Ameaçadas ou em Perigo de Extinção, não representadas na Planta da EEM por indicação do ICNF (outubro 2024).

um entrosamento natural entre os espaços rurais e urbanos, em respeito pelos valores e garantindo a sustentabilidade entre e intrassistemas. Ocupa uma superfície de cerca de **68,5% do território concelhio**, correspondente, *grosso modo*, às serras de São Bartolomeu e de São Miguel, no setor sul, às áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos que abrangem estas serras e se estendem para noroeste em direção a Vale do Freixo, às áreas ocupadas por sobreiros e azinheiras, localizadas essencialmente nos setores sudoeste, noroeste, norte e sudeste e às linhas de água e respetivos corredores ecológicos e zonas ameaçadas pelas cheias que atravessam o concelho (*vd.* Quadro VIII.2.2 e Figura VIII.2.23).

Quadro VIII.2.2. Área dos elementos da Estrutura Ecológica Municipal

Elemento	Área (ha)	% do total
Paisagem das Serras de São Miguel e de São Bartolomeu	1382,90	6,66
Áreas nucleares	1382,90	6,66
Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos	9482,56	37,98
Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo	718,05	2,88
Zonas ameaçadas pelas cheias	1649,21	6,60
Linhas de água e respetivos corredores ecológicos	772,65	3,09
Áreas ocupadas por sobreiros e azinheiras	10961,42	43,90
Espaços verdes urbanos	3,12	0,01
Áreas de conectividade ecológica e de prevenção do risco	23587,01	94,46
Total da EEM com elementos individualizados (sobrepastos)	20764,73	100,00
Total da EEM sem elementos sobrepastos	24969,91	-
Área do concelho	19134,81	-
% de superfície da EEM face ao concelho	-	68,50

Na EEM do concelho de Sousel destacam-se as **áreas de conectividade ecológica e de prevenção do risco**, que ocupam mais de **94,5%**. No que respeita aos elementos que as compõem, salientam-se pela superfície ocupada, as áreas de sobreiros e azinheiras (46,9%),

as áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos (37,98%) e as zonas ameaçadas pelas cheias (6,6%). A Paisagem das Serras de São Miguel e de São Bartolomeu, com **5,5%** da EEM integra as **áreas nucleares**, como se pode observar no Quadro VIII.2.2.

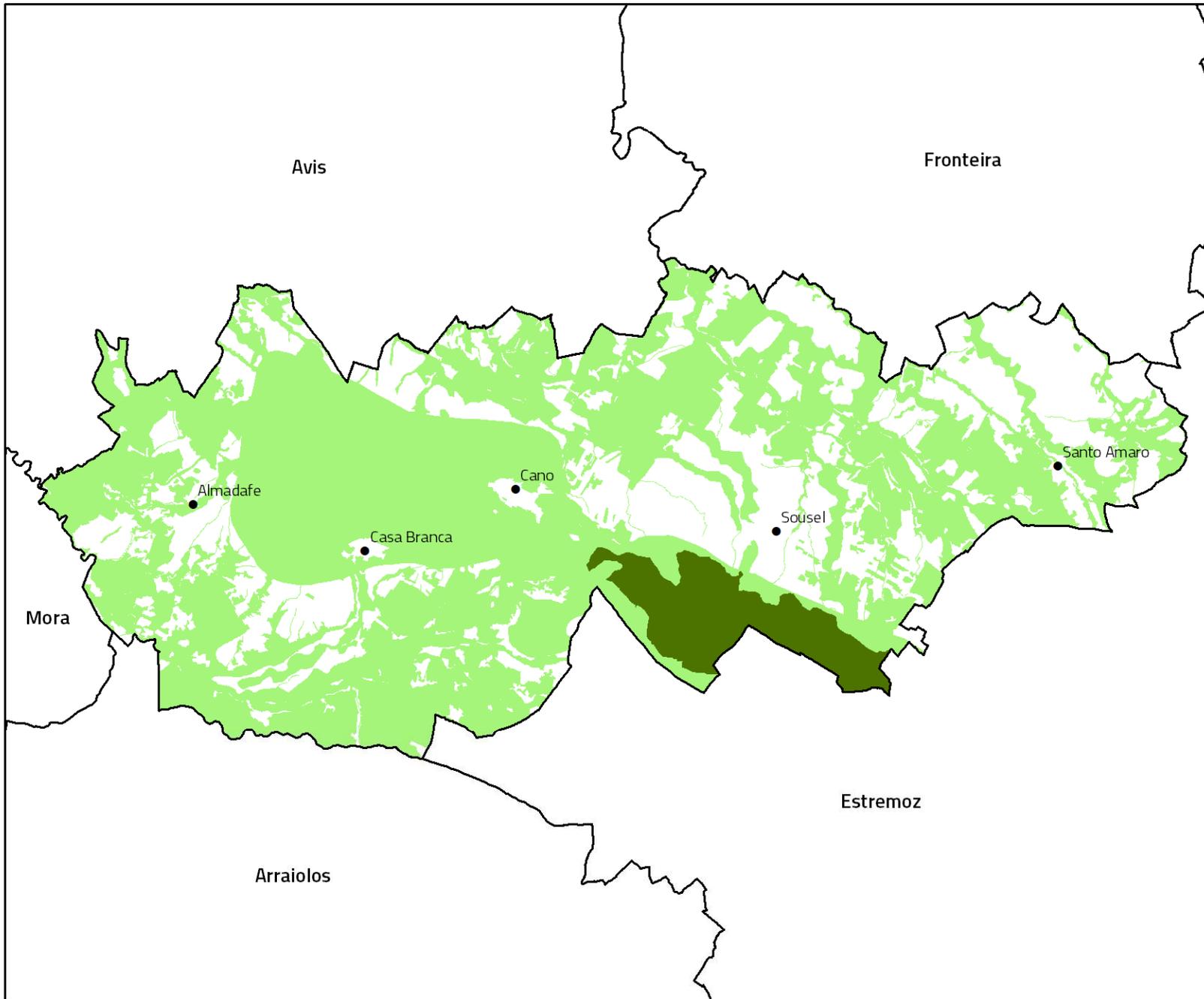


Figura VIII.2.23. Estrutura Ecológica Municipal

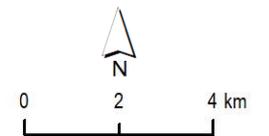
● Toponímia

□ Limite de concelho

Estrutura Ecológica Municipal

■ Áreas de conectividade ecológica e de prevenção do risco

■ Áreas nucleares



Fontes: Limites administrativos: CAOP, 2022; Cartografia de base: InfoPortugal/CMS, 2019.

Sistema de coordenadas: ETRS 1989 TM06-Portugal
 Projeção: Transversa de Mercator

Todas as ocupações e utilizações permitidas na EEM devem assegurar a compatibilização das funções de proteção, regulação, enquadramento e promoção dos sistemas ecológicos com os usos produtivos, o recreio e o bem-estar das populações, numa ótica de sustentabilidade do território.

Deste modo, na EEM aplicam-se, para além do regime de uso definido para cada categoria de espaço, os regimes legais associados às restrições de utilidade pública que esta integra e a regulamentação específica definida para a proteção dos valores em causa.

Com efeito, na EEM do concelho de Sousel, são **interditos** os seguintes **usos e atividades**:

1. a destruição ou degradação dos povoamentos florestais autóctones;
2. a destruição, corte, arranque ou substituição da vegetação autóctone e a plantação de espécies não autóctones, com exceção dos casos previstos na legislação aplicável, devidamente justificados, de manifesta necessidade para instalação de usos e atividades compatíveis;
3. nas áreas de ocupadas por sobreiro e azinheira não são permitidas mobilizações profundas de solo que afetem a o sistema radicular das árvores existentes e a regeneração natural, com exceção de mobilizações ligeiras para instalação de pastagens permanentes;
4. ações que prejudiquem o escoamento das águas no leito normal ou de cheia, excetuando-se as operações regulares de limpeza;
5. destruição da vegetação ripícola autóctone, devendo as ações regulares de limpeza das linhas de água ser norteadas pelas seguintes orientações:
 - a. execução preferencialmente sem recurso a maquinaria pesada;
 - b. conservação e manutenção da vegetação arbustiva e arbórea, que desempenha funções fundamentais de estabilização das margens e de regulação da velocidade de escoamento, sem a eliminar, mas antes promovendo cortes, podas e desbastes seletivos;
 - c. o controlo continuado de espécies invasoras;

6. a deposição de dragados ou de outros resíduos;
7. a agricultura em regime intensivo;
8. as intervenções que resultem numa redução quer de áreas de matagal mediterrânico, quer de manchas de montado aberto;
9. o armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos, com exceção de unidades autónomas de gás e dos reservatórios de GN/GNL e GPL destinados ao apoio à atividade agrícola ou agroindustrial e a garantir o aquecimento de edifícios;
10. a exploração de massas minerais;
11. a instalação de postos de abastecimento de combustíveis;
12. a instalação de estações de tratamento de águas residuais (ETAR), exceto quando indispensáveis à instalação de empreendimentos turísticos ou ao funcionamento de atividades já instaladas, bem como estações de tratamento e transferência de quaisquer tipos de resíduos;
13. a construção de aeródromos.

Na área da **Paisagem das Serras de São Miguel e de São Bartolomeu** aplicam-se ainda as seguintes **regras**:

1. não é admitida a alteração da ocupação do solo, nem a conversão do olival tradicional para olival em regime intensivo³⁹;
2. nos limites das parcelas, em sebes naturais, é admitida a plantação com espécies autóctones;
3. não é permitida a execução de terraceamentos ou mobilizações profundas com reviramento da leiva nas áreas com declive superior a 25%;
4. não são permitidas operações de preparação do solo com fins agrícolas ou silvo-pastoris que incluam mobilizações segundo a linha de maior declive;
5. deve privilegiar-se o modo de agricultura biológica ou de produção integrada.

³⁹ Olival em regime intensivo: culturas agrícolas com compasso de plantação inferior a 6 m entre cada planta; com uma densidade mínima de 200 plantas por hectare.

VIII.2.7. ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS

As alterações climáticas correspondem a variações no estado médio do clima ou à variabilidade dos seus elementos que persistem durante um determinado período de tempo, com origens naturais ou antrópicas. Apesar de constituírem um problema global, as suas consequências ambientais e socioeconómicas são também locais (*vd.* capítulo III.2.3. do Volume II), sendo indispensável a atuação no sentido de implementar medidas que permitam a mitigação e a adaptação às das alterações climáticas.

Neste sentido, são diversos os instrumentos de gestão territorial de ordem superior (dos quais se destacam o PN POT, ENAAC, Estratégia Regional de Adaptação às Alterações Climáticas do Alentejo, entre outros) que apontam para o PDM como instrumento de ordenamento territorial, sede para a definição de medidas e orientações para a mitigação e adaptação às alterações climáticas.

Neste contexto importa, desde logo, salientar a importância da revisão do PDM de Sousel neste domínio, porquanto este processo permite a implementação de um modelo territorial baseado na sustentabilidade ambiental, contribuindo de forma direta para:

1. limitar a expansão urbana, através da redução das áreas edificadas e impermeabilizadas;
2. a definição de índices de ocupação máxima do solo, mas também de limites de altura da fachada do edificado, de forma a garantir a exposição solar ao edificado envolvente;
3. identificar as áreas de fenómenos perigosos no contexto da REN (zonas ameaçadas por cheias, áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo), às quais se aplicam restrições ao nível da edificação, bem como a identificação de outros fenómenos perigosos, definindo medidas concretas para a sua mitigação (*vd.* Volume II);

4. identificar as áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre no contexto da REN, permitindo a preservação das mesmas áreas de acordo com o RJREN;
5. delimitar a Estrutura Ecológica Municipal e o respetivo regime, através de identificação de usos e atividades interditos, com vista a promover a conservação e preservação dos valores naturais e paisagísticos em presença.

Ainda assim, pretende-se no contexto do PDM, definir medidas concretas que permitam reforçar o empenho do município no combate às alterações climáticas. Deste modo, nos projetos a desenvolver no concelho de Sousel devem, sempre que possível, aplicar-se os **princípios da Economia Circular**, de modo a garantir a prossecução dos seguintes **critérios de sustentabilidade ambiental**:

1. **eficiência energética;**
2. **eficiência hídrica.**

Assim, definem-se os princípios da Economia Circular a aplicar a cada um dos seguintes domínios:

A. Economia:

- i. Promover modelos de negócio que previnam a produção de resíduos e poluição do sistema natural;
- ii. Fomentar a continuação da utilização dos produtos e materiais, no seu valor económico e utilidade mais elevados, pelo máximo tempo possível;
- iii. Fomentar a regeneração dos recursos materiais utilizados e dos sistemas naturais subjacentes;

B. Ordenamento e Gestão do Território:

- i. Fomentar a regeneração, renovação ou requalificação de territórios urbanos ou rústicos, reduzindo as trocas entre os sistemas regional e urbano;

C. Energia:

- i. Promover a eficiência energética na construção e reabilitação de edifícios e de espaços públicos e o aproveitamento local de recursos, através da utilização de materiais de construção e cobertura de baixa condutividade térmica e albedo elevado;
- ii. Promover a aplicação de sistemas de pintura refletante em fachadas de edifícios públicos e privados que contribuam para a redução da temperatura superficial, contribuindo para a redução de fenómenos de ilha de calor;
- iii. Promover a autossuficiência energética das construções, através da instalação de painéis solares e fotovoltaicos, ao nível do novo edificado e da reabilitação do edificado existente;
- iv. Promover a eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas, adequando-a às características ambientais locais, nomeadamente no que respeita ao 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;
- v. Impulsionar a integração de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis em solo urbano;
- vi. Incentivar a instalação de equipamentos para produção de energias renováveis em solo rústico, mediante estudos que ponderem os impactes no território, sem prejuízo de outros regimes legais aplicáveis;

D. Água e Resíduos:

- i. Estimular o aproveitamento local de recursos, nomeadamente no que diz respeito à recolha, armazenamento e reutilização das águas pluviais para diferentes usos, em espaço público e privado;
- ii. Promover a utilização de águas residuais urbanas tratadas (ARUT), nomeadamente na limpeza de espaços públicos, lavagem de frotas, rega de espaços verdes públicos de utilização restrita, entre outros;
- iii. Promover a instalação de redutores de caudal das águas pluviais;

- iv. Desenvolver ações e mecanismos, materiais ou não, que incentivem a redução do consumo, redução de resíduos domésticos produzidos e aumento da deposição seletiva de resíduos;
- v. Instalar sistemas de rega eficiente nos espaços verdes públicos;
- vi. Utilizar espécies autóctones e edafoclimaticamente adaptadas ao território nos espaços verdes, promovendo uma estrutura diversificada com alternância de áreas abertas e arborizadas;
- vii. Promover a plantação de árvores autóctones na envolvente das vias de circulação.

E. Transportes:

- i. Promover mecanismos que contribuam para a eficiência do transporte e recolha dos resíduos domésticos;
- ii. Desenvolver ações e soluções que privilegiem usos integrados de mobilidade sustentável, nomeadamente, a promoção da mobilidade suave e o aumento da eficiência dos transportes públicos;
- iii. Incentivar a adoção de novos veículos que permitam reduzir as emissões de poluentes ao nível local.

Neste contexto, e no sentido de contribuir para a **sustentabilidade ambiental e qualificação do território**, os usos e as ações admitidas no território municipal, devem, sempre que possível atender aos seguintes **objetivos**:

- a) Promover a recolha e armazenamento de águas pluviais e a sua reutilização em sistemas de rega de espaços verdes, públicos ou privados, e outras utilizações consideradas pertinentes para o efeito;
- b) Salvar os espaços verdes no espaço urbano e estimular a criação de novas áreas com vegetação para recreio e lazer, no qual se privilegie a utilização de espécies vegetais autóctones;
- c) Incentivar a plantação de vegetação adaptada ao clima mediterrânico, com reduzidos consumos de água, nomeadamente, a criação de prados de sequeiro;

- d) Implementar medidas que visem aumentar o conforto bioclimático, designadamente, através da plantação de vegetação arbórea e arbustiva em arruamentos e espaços públicos;
- e) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono.

Desta forma, propõe-se as seguintes **medidas de incentivo concreto** à eficiência energética e hídrica:

1. redução de IMI aplicável às edificações que instalem painéis solares e fotovoltaicos para autoconsumo;
2. redução da tarifa da água para edificações que possuam reservatórios autónomos para armazenamento de águas pluviais. O volume para os reservatórios de água da chuva a aproveitar V (em litros), considerando um aproveitamento de 30%, pode ser calculado, de forma simplificada, pela expressão:

$$V_a = 0,3.P.A$$

Com

V_a - Volume de armazenamento (litros)

P - Precipitação média anual no local da instalação (aproximadamente 500 mm no concelho de Sousel)

A - Área da cobertura (m²).

3. redução da tarifa de saneamento para edificações que possuam sistema de separação de águas cinzentas para armazenamento e posterior adequação para reutilização, nos termos da legislação aplicável. O dimensionamento dos reservatórios para armazenamento de águas cinzentas V (litros), é dado de forma simplificada pela expressão:

$$V = N.Q.D.\eta f.$$

Com

N - Número de utentes/utilizadores (N)

Q (l/dia) - Capitação de águas cinzentas

D (dias) - Número de dias de armazenamento (D), ou seja, sem utilização

ηf - Eficiência do sistema de tratamento que for necessário instalar a montante do reservatório

No domínio da **adaptação e resiliência aos fenómenos meteorológicos extremos**, deverão, sempre que possível, ser **promovidas as seguintes ações** para garantir o funcionamento e manutenção do sistema hídrico:

- a) Criação de bacias de retenção a montante dos aglomerados urbanos, que não coloquem em causa o funcionamento do sistema hídrico e a conservação dos valores naturais;
- b) Libertação das áreas envolventes das linhas de água, leitos de cheia e áreas de risco de inundações, de modo a salvaguardar as condições de segurança de pessoas e bens;
- c) Fomentar o aumento de áreas permeáveis em solo urbano e restringir a impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
- d) Estimular o desenvolvimento de ações e soluções, construídas ou não, que contribuam para a segurança e a proteção de pessoas e bens, na ocorrência de fenómenos extremos;
- e) Garantir a recolha e o correto encaminhamento das águas pluviais.

As medidas de incentivo propostas nos domínios da eficiência energética e hídrica deverão ser regulamentadas em sede própria, designadamente através de regulamento municipal para o efeito e poderão ser enquadradas no Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e de Urbanismo, desenvolvido no capítulo VIII.4.1.5.

VIII.2.8. O ZONAMENTO ACÚSTICO

A integração do zonamento acústico no PDM decorre do Regulamento Geral de Ruído⁴⁰ (RGR) e visa essencialmente promover a qualidade do ambiente sonoro. Nesta perspetiva o zonamento acústico:

- a. condiciona o uso permitido na medida em que só se admite a instalação de atividades com determinados limiares de ruído;
- b. determina a obrigatoriedade de introdução de medidas de redução do ruído no caso de serem detetadas áreas de conflito.

Assim, de acordo com o n.º 1 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro⁴¹, Regulamento Geral do Ruído (RGR), as áreas com ocupação expostas a ruído ambiente exterior que exceda os valores limite (fixados no artigo 11.º), devem “ser objeto de planos municipais de redução de ruído”. Por sua vez, o n.º 6 do artigo 12.º interdita o “licenciamento ou a autorização de novos edifícios habitacionais, bem como de novas escolas, hospitais ou similares e espaços de lazer enquanto se verifique violação dos valores limite fixados” no artigo 11.º.

É nesta perspetiva que o zonamento acústico, apesar de não constituir uma servidão ou restrição de utilidade pública, determina limites à ação (pública e privada), concretamente, à ocupação e transformação do solo.

Desta forma, identificam-se na **Planta de ordenamento – Outras limitações ao regime de uso as áreas de conflito** existentes no concelho de Sousel, em que os valores limite fixados no artigo 11.º do RGR são ultrapassados para o L_{den} e o L_n , considerando os limiares das **zonas mistas**.

⁴⁰ Decreto-Lei n.º 146/2006, de 31 de julho.

⁴¹ Aprova o Regulamento Geral do Ruído (RGR), retificado pela Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 16 de março, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto.

Em caso de manifesta violação dos valores legais dever ser equacionada a realização prévia do plano de redução de ruído (no caso de tráfego) antes da instalação de novas atividades (residencial, comércio, serviços, outras, *etc.*) na zona onde há violação.

Não obstante as medidas de natureza pública que possam/devam vir a ser promovidas para reduzir os níveis de ruído, o particular deve tomar todas as medidas necessárias para acautelar a qualidade do ambiente acústico e consequentemente da sua saúde. Por esta razão, o processo de licenciamento deverá conter:

- a. a informação técnica relativa ao ruído envolvente, da responsabilidade do promotor;
- b. a referência aos limiares mínimos e máximos, assim como a identificação de possíveis conflitos;
- c. a responsabilidade do promotor de promover medidas específicas de redução do ruído.

Do mesmo modo, os PTAM que vierem a ser elaborados deverão proceder à classificação acústica das áreas por si abrangidas.

O PDM *per se*, nos termos do artigo 6.º do RGR deverá proceder à classificação acústica (em zona sensível ou zona mista) do território municipal. No caso concreto do concelho de Sousel, e sem prejuízo do definido nos PTAM eficazes, **todo o concelho foi classificado como zona mista**, considerando as características dos usos existentes e previstos bem como a escala de trabalho do PDM que não permite abordagens de maior pormenor. As zonas de conflito acústico estão representadas na planta de ordenamento - outras limitações ao regime de uso.

VIII.2.9. O PATRIMÓNIO

De acordo com o n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, na redação conferida pela Lei n.º 36/2021, de 14 de junho, o património cultural integra “todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevante, devam ser objeto de especial proteção e valorização”. Neste sentido, cabem na definição de património cultural, os bens imóveis, móveis e imateriais.

Os bens culturais imóveis dividem-se habitualmente em património arquitetónico e património arqueológico, e refletem a evolução das comunidades humanas que se foram instalando no atual território concelhio e que constituem um importante legado que importa proteger, valorizar e potenciar como recurso. O património imóvel de Sousel⁴² é constituído por:

1. **Património classificado** (vd. Peça gráfica I.4 – Planta de ordenamento - Património e Peça gráfica II.1 – Planta de condicionantes geral);
2. **Património de interesse**⁴³ (Peça gráfica I.4 – Planta de ordenamento - Património).

Os **elementos classificados** são regidos por disposições constantes na legislação geral e específica, pelo que as opções de ordenamento são desenvolvidas em sede própria, não obstante as disposições genéricas aqui estabelecidas.

O **património de interesse** integra um conjunto de bens culturais (arqueologia, arquitetura civil e religiosa) que pertencem à paisagem cultural do concelho e que constituem um recurso, pelas suas características e importância no quadro histórico e identitário, para o desenvolvimento da economia local.

⁴² Listado no capítulo VI.1.4.

⁴³ Referente ao património inventariado (arquitetónico e arqueológico).

Tendo como objetivo a **proteção e valorização do património de interesse, preconiza-se:**

1. que deverá ser criada uma equipa técnica pluridisciplinar que:
 - a. elabore um plano estratégico e um programa de ação onde seja identificado o património existente, o seu estado de conservação, necessidades e prioridades de intervenção, entre outros;
 - b. elabore a Carta Municipal de Património, no âmbito da qual será feito um levantamento arqueológico do concelho, com base na realização de trabalhos de prospeção arqueológica sistemática, sendo posteriormente disponibilizada on-line no site do Município de Sousel;
 - c. acompanhe periodicamente o estado de conservação dos bens culturais;
 - d. identifique os bens culturais mais vulneráveis a fenómenos naturais e tecnológicos perigosos;
2. que deverão ser desenvolvidas ações de divulgação, revitalização, dinamização e animação dos bens culturais e da sua envolvência;
3. que deverá ser desenvolvida sinalética informativa e interpretativa para os principais elementos patrimoniais;
4. que deverá ser garantido o fácil acesso aos bens culturais e à sua interpretação a todas as pessoas, sugerindo-se:
 - a. a eliminação das barreiras arquitetónicas existentes, por forma a permitir um acesso fácil e cómodo aos utilizadores;
 - b. criatividade na procura de soluções inovadoras que permitam a interpretação do elemento e seu contexto, as quais poderão passar pela elaboração:
 - i. de maquetes que poderão constituir auxiliares essenciais à interpretação e conhecimento, sobretudo para portadores de deficiências visuais. Esta solução poderia ainda contar com a participação de artistas e artesãos locais potenciando-se assim a criação de sinergias e desenvolvimento da economia local;
 - ii. de mapas e histórias infantis que retratem o património e cultura do concelho;
5. o envolvimento dos atores locais na divulgação e valorização do património;

6. a promoção do arranjo exterior da envolvente dos elementos patrimoniais em áreas urbanas e garantir a existência de equipamentos de apoio aos visitantes.

As opções de ordenamento preconizadas para o património imóvel visam garantir a sua **proteção** e manutenção num estado favorável de **conservação** e em respeito pelas características arquitetónicas originais, e a sua **valorização**, passando, por um lado, e sempre que possível, pela sua promoção e utilização com fins úteis para a sociedade e, por outro, pela sua integração em circuitos turísticos de cariz cultural, ancoradas em princípios de coesão social e territorial e de sustentabilidade.

Por forma a garantir a **proteção e valorização dos bens imóveis de interesse patrimonial**, estabelecem-se as seguintes regras:

1. **todas as obras ou intervenções que incidam sobre estes valores patrimoniais** devem privilegiar a sua conservação e valorização e **carecem de consulta prévia à Câmara Municipal**;
2. são **interditas todas as ações e atividades** que ponham em causa a integridade ou sejam suscetíveis de ocasionar a perda, a destruição ou a deterioração dos bens culturais materiais;
3. a **demolição total ou parcial** de um bem patrimonial tem como pressuposto obrigatório a realização de vistoria prévia por técnicos habilitados da Câmara Municipal de Sousel;
4. salvo situações de emergência, designadamente de ruína iminente, **os projetos de demolição devem ser instruídos com o levantamento arquitetónico, fotográfico e documental** da preexistência e que assegure a expressão arquitetónica do edifício;
5. nas intervenções sobre bens imóveis devem ser **utilizadas técnicas e materiais** e procedimentos **compatíveis com os materiais originais**.

Ao **património arquitetónico de interesse**, além das disposições anteriores, **aplicam-se igualmente as seguintes regras de acordo com o grau de proteção atribuído** em função dos **valores a salvaguardar**, designadamente:

1. Grau 1 – Edifícios ou conjuntos de valor patrimonial que apresentam valor arquitetónico per si e que mantêm a integridade e a autenticidade:

- a) são permitidas obras de conservação e de reabilitação incluindo obras de alteração no interior;
- b) devem ser integralmente preservadas as fachadas e as volumetrias;
- c) deve ser respeitado o sistema construtivo original, aplicando-se técnicas coerentes e estruturalmente compatíveis com o mesmo.

2. Grau 2 – Edifícios ou conjuntos de valor patrimonial que apresentam valor arquitetónico de enquadramento:

- a) São permitidas obras de conservação, reabilitação, alteração e ampliação controladas e devidamente justificadas;
- b) Deve ser preservada a morfologia urbana e a tipologia dos imóveis, incluindo alinhamento, assim como outros elementos notáveis que possam ter valor intrínseco, designadamente cantarias, chaminés tradicionais, azulejos, elementos decorativos, entre outros.

3. Grau 3 – Edifícios ou conjuntos de valor patrimonial que apresentam valor histórico, social, cultural:

- a) São permitidas obras de conservação, reabilitação, alteração e ampliação devidamente justificadas;
- b) Devem ser preservadas as características e os elementos notáveis com valor documental, assim como outros que possam ter valor arquitetónicos e que deem coerência ao conjunto.

Relativamente ao **património arqueológico**, enquanto testemunho com valor de civilização ou de cultura, portadores de interesse cultural relevante e que refletem valores de memória, antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade, singularidade, ou exemplaridade, deve ser **conservado, valorizado e divulgado**. Neste sentido, as medidas de proteção ao património arqueológico distinguem-se em função da sua localização – **solo rústico** ou **solo urbano**.

Nesta medida, os elementos do **património arqueológico**, os respetivos perímetros de proteção, as **áreas de dispersão de vestígios arqueológicos** e as **áreas de sensibilidade arqueológica** estão identificados Peça gráfica I.4. Planta de ordenamento – Património. Aos elementos do património arqueológico aplicam-se no solo rústico os seguintes **graus de proteção**, e no solo urbano os seguintes **graus de sensibilidade**:

a) Grau 1 – Vestígios arqueológicos singulares de valor elevado:

- i. São interditas quaisquer intervenções que impliquem a afetação destes bens patrimoniais, com exceção de intervenções que decorram de projetos de valorização e/ou conservação e restauro dos vestígios existentes.

b) Grau 2 – Vestígios de valor arqueológico elevado:

- ii. As atividades agrícolas, florestais ou outras, que impliquem impactos significativos ao nível do solo e do subsolo, bem como as operações urbanísticas e a instalação de infraestruturas, incluindo as de rega, devem ser precedidas de trabalhos arqueológicos prévios de caracterização e diagnóstico (sondagens/escavações) que promovam a adequação das soluções propostas ao valor científico e patrimonial dos bens, com exceção de intervenções que decorram de projetos de valorização e ou conservação e restauro desses mesmos vestígios.

c) Grau 3 – Vestígios de valor arqueológico significativo:

- iii. As atividades agrícolas, florestais ou outras, que impliquem impactos significativos ao nível do solo e do subsolo, bem como as operações urbanísticas e a instalação de infraestruturas, incluindo as de rega, devem ser alvo de acompanhamento arqueológico, cujos resultados poderão implicar ulteriores medidas de minimização em função da avaliação dos elementos encontrados;

d) Grau 4 – Vestígios arqueológicos insuficientemente caracterizados:

- iv. As atividades agrícolas, florestais ou outras, que impliquem impactos significativos ao nível do solo e do subsolo, bem como as operações urbanísticas e a instalação de infraestruturas, incluindo as de rega, devem ser alvo de prospeção arqueológica, com

- vista a uma melhor caracterização e ou à realocação dos vestígios arqueológicos e à determinação das respetivas medidas de salvaguarda.
- e) Nas **Áreas de Sensibilidade Arqueológica Elevada**, as operações urbanísticas que envolvam a alteração ou movimentação do solo e subsolo atuais, incluindo todos os níveis imediatamente abaixo dos atuais pavimentos ou estruturas construídas, bem como dos quintais e logradouros, **devem ser precedidas de intervenções arqueológicas de diagnóstico**, devidamente avalizadas pelas entidades da tutela. Todas as movimentações do subsolo em espaços públicos devem ser objeto de acompanhamento arqueológico;
- f) Nas **Áreas de Sensibilidade Arqueológica Moderada**, as operações urbanísticas que envolvam a alteração ou movimentação do solo e subsolo atuais, incluindo todos os níveis imediatamente abaixo dos atuais pavimentos ou estruturas construídas, devem ser objeto de **acompanhamento arqueológico**. Podem ser exigidos trabalhos de acompanhamento arqueológico nas operações urbanísticas sobre edifícios confluentes para estes eixos, sempre e quando as mesmas imponham remobilização do solo em espaços edificados anteriormente a 1951.
2. Todas as operações urbanísticas, com exceção das obras de conservação, de alteração ou de ampliação que **não envolvam trabalhos de abertura de fundações, valas ou remoção de solo**, são objeto de **pedido de autorização de trabalhos arqueológicos** a submeter aos serviços competentes da administração em matéria de património cultural.
3. Qualquer intervenção que **envolva remoção ou revolvimento dos solo e subsolos atuais nos elementos do património arqueológico, respetivos perímetros de proteção, áreas de dispersão de vestígios arqueológicos e áreas de sensibilidade arqueológica**, incluindo todos os níveis imediatamente abaixo dos atuais pavimentos ou estruturas construídas, deve ser precedida de uma **avaliação arqueológica** de eventuais impactes por um arqueólogo;
4. Com base nas conclusões da avaliação arqueológica referida no número anterior, e recomendações que sobre elas tenham sido emitidas pelas entidades de tutela sobre o património arqueológico, o município pode impedir a intervenção pretendido, ou ainda,

- impor condicionamentos à sua execução, incluindo a possibilidade, quando tal se justifique, de mandar suspender o prosseguimento da mesma e proceder à implementação de medidas de minimização, salvaguarda ou valorização, de acordo com a natureza e a importância dos valores arqueológicos que tenham sido identificados;
5. O aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos durante a realização de operações urbanísticas e intervenções ao nível do solo e subsolo, incluindo os trabalhos de remodelação de terrenos, bem como as intervenções de natureza agrícola e florestal, obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e à comunicação imediata da ocorrência à Câmara Municipal e à entidade competente que tutele o património cultural.
 6. A retoma dos trabalhos suspensos só pode ter lugar após pronúncia das entidades referidas no número anterior, nos termos do disposto na legislação em vigor;
 7. Sempre que venham a ser descobertos novos sítios arqueológicos e determinada a localização dos sítios conhecidos, mas cuja localização se desconhece, deve ser atualizado o inventário do património arqueológico municipal, e promovida a atualização da Planta de Ordenamento – Património.

VIII.2.10. A URBANIZAÇÃO

Na sequência da definição do regime de uso admitido para o território municipal e respetivo regime de edificação⁴⁴ para cada categoria de uso é necessário dar foco ao **processo de urbanização**, entendido este nos termos do RJUE, ou seja, “as obras de criação e remodelação de **infraestruturas** destinadas a **servir** diretamente os **espaços urbanos ou as edificações**” (alínea h) do artigo 2.º do RJUE).

⁴⁴ A “**edificação**” constitui a “atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com caráter de permanência” (alínea a) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), DL 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual conferida pela Lei n.º 118/2019, de 17 de setembro).

No pressuposto do conceito de urbanização do RJUE, pode-se afirmar, assim, que urbanizar implica criar as condições físicas para que a edificação se possa concretizar no terreno. Enquadra-se neste âmbito a criação de uma **rede viária** adequada às especificidades de uso e funcionalidade do espaço e respetivos espaços de **estacionamento**, a previsão e dimensionamento das **restantes infraestruturas** necessárias ao saudável desempenho do espaço urbano (*e.g.* redes de **abastecimento de água** e de **saneamento básico**), bem como a oferta de espaços destinados a qualificar a malha urbana - os **espaços verdes** e de **equipamentos coletivos**.

Com efeito, **urbanizar** pressupõe criar a base e suporte físico à edificação, assim como as condições de qualificação e utilização coletiva dos espaços.

Esta função impõe **responsabilidades partilhadas** na medida em que cabe ao município e aos privados articularem-se para proporcionarem as condições de base e de direito, que constituem os espaços urbanos equilibrados, saudáveis e inclusivos. Do ponto de vista dos particulares, esta partilha de responsabilidades concretiza-se através, por exemplo, da obrigatoriedade de contribuir (gratuitamente e através das **cedências**), no âmbito dos procedimentos de licenciamento de operações urbanísticas⁴⁵, com uma área destinada a fins de natureza pública, como **espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e estacionamentos e equipamentos de utilização coletiva**. Neste sentido, cabe ao PDM de Sousel, nos termos do n.º 2 do artigo 43.º do RJUE, definir as condições e os parâmetros de dimensionamento a adotar no âmbito das referidas operações urbanísticas.

Para além das cedências definidas por lei, cabe ao promotor, em articulação com os serviços municipais, garantir uma eficiente cobertura de infraestruturas para a ocupação pretendida, designadamente ao nível das redes de saneamento, abastecimento, pluviais e de resíduos

⁴⁵ As cedências em referência têm lugar no âmbito de processos de loteamento ou operações urbanísticas de impacto relevante de acordo com o artigo 44.º do RJUE. Exclui-se o dimensionamento dos lugares de estacionamento (públicos e privados) que são de aplicação a todas as operações urbanísticas.

sólidos. Nesta perspectiva, visando a salvaguarda da infraestrutura e simultaneamente a disponibilização de um serviço público fundamental e necessário para toda a ocupação humana, são definidas um conjunto de orientações, que, articuladas com o regime de uso definido para cada categoria (e subcategoria) de espaço, balizam a instalação de novas infraestruturas.

VIII.2.10.1 CEDÊNCIAS. CONDIÇÕES E DIMENSIONAMENTO

Entre as **condições** a equacionar na definição dos parâmetros para as cedências, destaca-se o uso e ocupação previstos, a taxa de cobertura, a taxa de ocupação e disponibilidade de espaços verdes e equipamentos, a densidade demográfica e distribuição da população no território, as exigências que se colocam à rede viária (volume e características do tráfego) e a dinâmica socioeconômica do território, entre outras.

Neste domínio, atendendo ao princípio da não dispersão das áreas de cedência de forma a ganhar escala e ainda com o objetivo de garantir a qualidade e funcionalidade das áreas a ceder ao município, estabelece-se que as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva a integrar no domínio municipal:

- a. deverão possuir acesso direto a espaço ou via pública;
- b. a sua localização deverá contribuir para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o bem-estar da população instalada ou a instalar;
- c. deverão ter, pelo menos, 50% da área total correspondente a uma parcela única não descontínua;

A Câmara Municipal de Sousel pode, no entanto, prescindir das cedências referidas, sempre que considere que as mesmas são desnecessárias face às condições urbanísticas do local, nomeadamente quanto à integração harmoniosa na envolvente, à dimensão do prédio ou

área intervencionada e à sua dotação com espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e/ou outras infraestruturas. Exceciona-se a cedência de espaços verde e de utilização coletiva no caso dos Empreendimentos Turísticos Isolados em solo rústico desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais bem como todos os princípios e regras de ordenamento estabelecidas para as categorias de espaço onde se inserem.

Neste caso, fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação em numerário ou espécie, nos termos definidos no regulamento municipal de Sousel.

No que concerne aos **critérios de dimensionamento** para **as áreas de cedência** destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, aplicam-se os constantes na legislação aplicável, designadamente na **Portaria 216-B/2008**, de 3 de março, alterada pela Declaração de Retificação n.º 24/2008, de 2 de maio. Não obstante, apresentam-se seguidamente os princípios orientadores para cada uma das áreas de cedência mencionadas a serem considerados no âmbito das operações de urbanização a desenvolver no município de Sousel.

INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

A rede viária constitui um elemento estruturante do espaço e uma condição das acessibilidades e mobilidade, e como tal é fundamental para a dinâmica e desenvolvimento de um dado território.

Nesta perspetiva, as intervenções de urbanização⁴⁶ deverão prever a **integração da rede viária proposta na rede viária municipal** (vd. capítulo V.3.2) e com esta estabelecer uma complementaridade no respeito pela preexistência. A referida integração deverá constar de

⁴⁶ Com exceção para os projetos turísticos cuja regulamentação específica se sobrepõe ao aqui estabelecido (Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na atual redação).

peça desenhada a elaborar pelo promotor urbanístico em concertação com os serviços municipais competentes.

Os **parâmetros de dimensionamento** da rede viária definidos na referida **Portaria** são aplicáveis a toda a rede viária, exceto aos arruamentos privados integrados em empreendimentos turísticos e são assumidos como valores de referência, podendo o município, em casos justificados, designadamente aquando do licenciamento de usos com maiores exigências ao nível da afluência e tipologia de veículos, proceder à definição de outros valores. Acrescem a estes parâmetros de dimensionamento e, de alguma forma prévios a estes, os **princípios orientadores** da definição da rede viária no concelho de Sousel, nomeadamente:

1. **acessibilidade para todos**, ou seja, uma abordagem inclusiva, segura e confortável para todos (*vd.* capítulo V.4.3.2);
2. **integração com a envolvente** no respeito pela preexistência e adequação da solução proposta às suas características de onde resulta que:
 - a. nos acessos a edifícios a regularidade dos passeios deve manter-se, com exceção do rebaixamento na transição da faixa de rodagem para o passeio, no caso de se tratar de um acesso a garagem;
 - b. sempre que haja lugar à ligação da rede viária do loteamento com a rede viária estruturante, deve o desenho da proposta técnica promover a segurança rodoviária, com a introdução de faixas de aceleração e/ou desaceleração em cada um dos sentidos, em devida concertação com os serviços municipais competentes;
 - c. quando, em contexto urbano consolidado, os passeios surjam na continuidade de alinhamentos preexistentes, o seu dimensionamento poderá ser inferior ao resultante da aplicação dos parâmetros definidos na legislação aplicável.
3. **segurança rodoviária**, visando uma coexistência harmoniosa entre os diferentes tipos de veículos assim como entre os diferentes utilizadores da rede viária.

4. A acessibilidade para todos e a salvaguarda de adequadas condições de mobilidade, concretizam-se nos planos de iniciativa municipal e nos projetos e ações particulares, e visam, designadamente, os objetivos seguintes:
- a. otimizar a funcionalidade do espaço;
 - b. promover a acessibilidade do espaço público, edifícios, equipamentos e serviços;
 - c. promover o conforto na mobilidade;
 - d. promover modos suaves de circulação;
 - e. aumentar a segurança rodoviária nos diversos modos de mobilidade;
 - f. reduzir o tráfego no interior dos aglomerados;
 - g. reorganizar a circulação e estacionamento;
 - h. promover a melhoria do ambiente urbano;
 - i. otimizar a sinalética;
 - j. materializar no terreno o conceito de desenho universal, isto é, assegurar que as diversas intervenções se dirigem a todos os cidadãos, independentemente da sua idade, género, capacidades ou nível cultural, por forma a poderem participar na construção da sociedade em condições de igualdade.

ESTACIONAMENTOS

O estacionamento é uma infraestrutura urbana, indispensável para garantir a mobilidade e acessibilidade da população. Como tal deverá ser devidamente ponderada a sua localização e dimensionamento, nomeadamente em função das características funcionais dos espaços que servem, como sejam, residenciais, de comércio, serviços, industriais e turísticos. Juntamente com o estacionamento, também a morfologia da malha urbana definida pelo perfil longitudinal e transversal dos arruamentos, os sentidos de circulação e as redes de mobilidade suave e/ou de partilha de meios de transporte determinam no espaço urbano as opções de utilização de modos de transporte, incluindo o pedonal e ciclável.

Neste quadro, nas operações de loteamento e operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento, devem ser criados lugares de estacionamento

público e privado, de acordo com os parâmetros constantes da legislação aplicável (Portaria 216-B/2008, de 3 de março, na redação atual).

Adicionalmente, preconiza-se a otimização do estacionamento na via pública retirando-o, sempre que possível, para espaços de estacionamento devidamente regulados ou para o interior dos lotes.

No número de lugares que resultarem da aplicação dos parâmetros estabelecidos na legislação aplicável deverão ser reservados, para a população com mobilidade reduzida, os lugares tidos por necessários nos termos do definido na secção 2.8 do DL n.º 163/06, de 8 de agosto, na redação atual conferida pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

Estes lugares de estacionamento não poderão constituir fração autónoma, sob pena de poderem ser alienados e assim comprometerem a cobertura de estacionamento pretendida. Só no caso da oferta de estacionamento ser superior aos mínimos definidos, os lugares de estacionamento suplementares poderão constituir fração autónoma e assim ser alienados. Desta forma garante-se que, existindo um défice na oferta de estacionamentos, o mercado pode conduzir a um reforço da oferta. Contudo, salvaguarda-se que o eventual défice nunca será aumentado na medida em que as novas operações urbanísticas apresentam, no mínimo, saldo neutro.

No que concerne aos **empreendimentos turísticos** não se aplicam os parâmetros de estacionamento estabelecidos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março (na redação atual), para "serviços", pois dão origem a uma dotação manifestamente desproporcionada, onerando o investimento e não resultando num contributo para a qualificação da oferta. A dotação de estacionamento em empreendimentos turísticos, enquanto requisito mínimo, é regulada pela Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, alterada pela Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro, e Declaração de Retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro, que define a dotação mínima a observar nas tipologias Estabelecimentos Hoteleiros e Hotéis Rurais, de 4*

e 5*, Aldeamentos Turísticos e Apartamentos Turísticos, ficando sem qualquer dotação as restantes tipologias de empreendimentos turísticos e os estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais até 3* (TP, 2017).

Neste sentido, no concelho de Sousel, as **dotações de estacionamento** aplicáveis aos **empreendimentos turísticos** correspondem a uma percentagem em função do número de unidades de alojamento, com exceção dos Parques de Campismo e de Caravanismo (PCC), em que decorrem do número de utentes, como se apresenta seguidamente:

1. um lugar de estacionamento por cada cinco unidades de alojamento para os estabelecimentos hoteleiros, empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação;
2. um lugar de estacionamento por cada unidade de alojamento para os aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos;
3. um lugar por cada cinco campistas nos parques de campismo e de caravanismo;
4. deverá ainda ser previsto um lugar para tomada e largada de veículos pesados e passageiros em todos os empreendimentos turísticos com mais de 50 unidades de alojamento.

Sem prejuízo da legislação específica aplicável, a Câmara Municipal pode deliberar a dispensa total ou parcial do cumprimento das dotações de estacionamento a que se refere a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março (na redação atual), quando se verifique uma das seguintes condições:

- a) O seu cumprimento implique a alteração da arquitetura original e edifícios ou outras construções que, pelo seu valor arquitetónico próprio, integração em conjuntos edificados característicos ou de interesse histórico ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;
- b) As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornem tecnicamente desaconselhável a construção de estacionamento privativo com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna;

- c) A nova edificação se localize em falha da malha urbana estabilizada e quando a criação dos acessos ao estacionamento no interior do lote comprometa, do ponto de vista arquitetônico, a continuidade do conjunto edificado resultante;
- d) A nova edificação se localize em prédio sem possibilidade de acesso de viaturas ao seu interior, seja por razões de topografia, das características do arruamento, ou por razões de inconveniência da localização do acesso ao interior do prédio do ponto de vista dos sistemas de circulação públicos;
- e) Quando da impossibilidade ou da inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função de características geológicas do solo, níveis freáticos, comprometimento da segurança de edificações envolventes, interferência com equipamentos e infraestruturas existentes.

A Câmara Municipal pode aceitar soluções alternativas para o cumprimento da dotação de estacionamento fora do prédio ou lote em questão, nas suas proximidades, e desde que não se verifiquem outros inconvenientes de ordem urbanística ou inerentes ao funcionamento dos sistemas de circulação públicos.

A possibilidade de dispensa total ou parcial do cumprimento das dotações de estacionamento não tem como efeito a dispensa do cumprimento do dever de compensação ao Município pelos lugares não concretizados, nos termos do regulamento municipal de taxas.

ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Os espaços verdes têm a função específica fundamental de enquadramento paisagístico e de contribuir para a melhoria do ambiente urbano, incluindo climático e qualidade do ar. Por sua vez, os equipamentos de utilização coletiva, além dessa função, dependendo do tipo, contribuem ainda para disponibilizar serviços de apoio à comunidade e espaços de sociabilização.

No processo de urbanização, concretamente, os projetos de **operações de loteamento** e as operações urbanísticas que nos termos de regulamento municipal sejam consideradas como de **impacte relevante** ou que determinem, em termos urbanísticos, **impactes semelhantes a uma operação de loteamento** deverão assim prever **espaços a ceder ao município** para **espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva**, em função do uso, de acordo com os valores estabelecidos na legislação em vigor sobre a matéria (Portaria 216-B/2008, de 3 de março, na redação atual).

Para além do respeito pelos parâmetros de dimensionamento decorrentes da legislação aplicável, as parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva a ceder ao domínio municipal devem cumprir as seguintes condições:

- a. ter pelo menos 50 % da área total correspondente a uma parcela única não descontínua;
- b. dispor de acesso direto ao espaço público;
- c. apresentar uma localização que contribua para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o bem-estar da população instalada ou a instalar.

VIII.2.10.2 INFRAESTRUTURAS

As redes de **infraestruturas**, concretamente as de **responsabilidade municipal**, como as de **transporte, abastecimento de água, drenagem de águas residuais** e recolha de **resíduos urbanos**, desempenham um papel fundamental enquanto suporte do desenvolvimento do território e da qualidade de vida das populações, sendo determinantes na instalação de atividades humanas e potenciadoras de atratividade e competitividade do território, constituindo elementos de inegável relevância na estruturação desse. Neste sentido, todas as novas ocupações urbanas que se venham a instalar no território municipal devem enquadrar a melhor solução de infraestruturas, adaptada às suas especificidades, na salvaguarda do interesse público. Desta forma, devem observar-se os seguintes requisitos de infraestruturização:

1. Qualquer edificação, empreendimento, instalação ou atividade só pode ser viabilizada se o local onde se pretenda implantar dispuser de via de acesso automóvel com características apropriadas às exigências de mobilidade, incluindo as relativas ao dimensionamento da faixa de rodagem para veículos de emergência, ou, quando tal via não existir, se for construída concomitantemente com o próprio empreendimento.
2. O disposto no número anterior é extensivo, com as necessárias adaptações, às restantes infraestruturas urbanísticas básicas necessárias em função da natureza das atividades a instalar, nomeadamente abastecimento de água potável, drenagem de águas residuais, abastecimento de energia elétrica, resíduos urbanos e outras legalmente exigíveis.
3. Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, e a inexistência destas não for impeditiva, por determinação legal ou regulamentar, da viabilização da atividade, ocupação ou edificação em causa, devem ser exigidas, para as infraestruturas em falta, soluções técnicas individuais comprovadamente eficazes e ambientalmente sustentáveis, a implantar de modo a viabilizar a sua futura ligação às referidas redes, sendo a sua construção e manutenção da responsabilidade e encargo dos interessados.
4. No solo urbano é obrigatória, em todas as obras de construção, reconstrução e ampliação, a ligação aos sistemas municipais de abastecimento de água e de recolha e tratamento de águas residuais. Quando se verifique a indisponibilidade ou incapacidade das redes públicas para suportar o impacto da operação urbanística projetada, pode ser autorizada a adoção de soluções individuais e autónomas ou contratualizada com o interessado a reabilitação, reforço ou extensão das redes públicas de infraestruturas, em função das especificidades do local.
5. Aquando da instalação ou ampliação das redes públicas de infraestruturas ou da reabilitação destas, por iniciativa pública ou privada, deve ser assegurada, sempre que tecnicamente possível, a criação de galerias técnicas onde se preveja espaço para a instalação de outras redes de infraestruturas.

6. Quando as edificações a construir, reconstruir ou ampliar em solo rústico não forem abrangidas pelo sistema público de abastecimento de água, esse abastecimento deve ser garantido pelo interessado através de sistema autônomo ou, em alternativa, pela ligação à rede pública, quando esta se encontre a menos de 100 m de um dos limites da parcela.
7. Quando as edificações a construir, reconstruir ou ampliar em solo rústico não forem abrangidas pelo sistema público de recolha e tratamento das águas residuais, o interessado tem de proceder à instalação de fossas estanques ou outros sistemas ambientalmente sustentáveis, dimensionados proporcionalmente aos edifícios a construir, ou, em alternativa, de proceder à ligação à rede pública, quando esta se encontre a menos de 100 m de um dos limites da parcela.
8. No solo rústico, as edificações a construir pressupõem, sempre que possível, a adoção de soluções autónomas do ponto de vista energético, que promovam a autossustentação do espaço, bem como a adoção de sistemas de utilização eficiente da água.
9. A impossibilidade ou inconveniência de execução de soluções individuais para as infraestruturas referidas nos números anteriores constitui motivo suficiente de inviabilização das obras ali referidas.
10. A viabilização da construção, reconstrução ou ampliação de qualquer edifício em local situado a uma distância superior a 30 m da via pública habilitante mais próxima é condicionada à existência ou construção de um acesso de serventia entre a edificação e a referida via, com características que garantam a possibilidade da sua utilização por veículos de emergência.

Acresce referir que, a título excecional, por motivos de interesse público tecnicamente fundamentados e nas situações em que esteja comprovadamente afetada a segurança ou a salubridade da edificação por motivos alheios aos respetivos proprietários, é admitida a respetiva realocação dentro da parcela em que esteja implantada, sendo as obras consideradas como obras de reconstrução nos termos do n.º 2 do artigo 60.º do RJUE. A

relocalização da edificação implica obrigatoriamente a demolição, devidamente licenciada, da edificação preexistente. Quando o proprietário pretenda relocalizar a edificação dentro do prédio, o alinhamento deverá ser mantido com recurso a muro de vedação.

VIII.2.11. ARTICULAÇÃO COM OS PLANOS TERRITORIAIS DE ÂMBITO MUNICIPAL

No âmbito do processo de revisão do PDM, a identificação e ponderação dos planos em vigor no concelho constitui um requisito fundamental para assegurar a sua necessária compatibilização com o modelo de ordenamento e o respetivo regime de uso definido no PDM (*cf.* n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT).

Do conjunto de planos territoriais de âmbito municipal (PTAM) previstos na LBPPSOTU e no RJIGT, estão em vigor dois Planos de Pormenor (PP):

1. o da **Zona Industrial de Sousel**, publicado através da Declaração de 11-8-92, publicado na II S do DR, n.º 230, em 6 de outubro, alterado através da Declaração 144/99, publicada na II S do DR, n.º 127, em 1 de junho de 1999 e do Despacho n.º 18545/2000, publicado na II S do DR, n.º 212, em 13 de setembro de 2000;
2. e o **PP de Intervenção em Espaço Rústico de São Bartolomeu**, publicado através do Aviso n.º 16481/2019, de 15 de outubro, II S do DR, n.º 198.

No âmbito da revisão do PDM, pretende o Município manter ambos os PP em vigor.

VIII.2.12. OUTRAS LIMITAÇÕES AO REGIME DE USO

Para além das servidões administrativas e restrições de utilidade pública legalmente constituídas, conforme enunciado no capítulo VIII.1, foram identificados no concelho (Estudos de caracterização e diagnóstico) outros elementos/fenómenos que constituem limitações ou impedimentos ao aproveitamento, uso e transformação do solo, que justificam regulamentação específica, designadamente os constantes da Figura VIII.2.24. Analisam-se, de seguida, cada um destes elementos.

Figura VIII.2.24. Outras limitações ao regime de uso no concelho de Sousel

Proteção a recursos naturais	<ul style="list-style-type: none"> Áreas de proteção às captações públicas de água subterrânea Sub-regiões do PROF ALT Áreas potenciais para a exploração de recursos geológicos
Proteção ao património edificado	Serra de São Miguel
Infraestruturas	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rede de abastecimento de água ▪ Rede de saneamento de águas residuais ▪ Rede viária florestal
Saúde Pública	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Áreas de conflito acústico ▪ Áreas de proteção a sistemas intensivos
Suscetibilidade a fenómenos perigosos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias

VIII.2.12.1 PROTEÇÃO A RECURSOS NATURAIS

Na esfera dos recursos naturais importa proteger e salvaguardar alguns elementos do território, limitando o uso e ocupação do solo.

ÁREAS DE PROTEÇÃO ÀS CAPTAÇÕES PÚBLICAS DE ÁGUA SUBTERRÂNEA

A água subterrânea constitui um importante recurso natural no desenvolvimento social e económico das sociedades, através do abastecimento de água às populações e no apoio a atividades económicas. Contudo, a sua qualidade é suscetível de ser afetada pelas atividades económicas, designadamente pelos usos e ocupação do solo, em particular pelas áreas urbanas, infraestruturas e equipamentos, agricultura e indústria. Neste sentido, o quadro legal nacional prevê a constituição de restrições de utilidade pública às captações de água.

No concelho de Sousel, porém, apenas três das captações de água subterrânea para abastecimento público possuem perímetros de proteção publicados em Diário da República pela Portaria n.º 120/2022 de 23 de março. Como tal, encontram-se integradas na Planta de Condicionantes.

As restantes captações de água subterrânea para abastecimento público existentes não dispõem ainda de perímetros de proteção publicados em Diário da República, conforme estabelecem a Lei da Água⁴⁷, o Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na redação atual e a Portaria n.º 702/2009, de 6 de julho, sendo intento do município dar proteção a estas infraestruturas essenciais no abastecimento público de água.

Assim, e no respeito pela necessidade de salvaguarda da água enquanto bem público, ancorados nas normas e critérios para a delimitação de perímetros de proteção de captações de águas subterrâneas destinadas ao abastecimento público (DL 382/99, de 22 de setembro), são definidas no PDM de Sousel **áreas de proteção às captações públicas de água subterrânea** destinadas ao abastecimento público, com um raio de 20 m a partir do limite exterior das mesmas, até que sejam delimitados os perímetros de proteção ao abrigo do referido diploma. Por uma questão de leitura, não se representam na Planta de ordenamento – Outras limitações ao regime de uso.

⁴⁷ Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, na sua redação atual.

Deste modo, numa **área de 20 metros** a partir do limite exterior de todas as captações públicas de água subterrânea destinadas ao abastecimento público, qualquer pretensão de licenciar / edificar infraestruturas ou edifícios passa a carecer de parecer vinculativo da entidade gestora.

SUB-REGIÕES HOMOGÉNEAS DO PROF ALENTEJO

O PROF ALT define sub-região homogénea (SRH) como a “unidade territorial com um elevado grau de homogeneidade relativamente ao perfil dominante de funções dos espaços florestais e às suas características, possibilitando a definição territorial de objetivos de utilização, como resultado da otimização combinada de três funções principais” (alínea y) do artigo 3.º da Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro, na atual redação).

De acordo com o ICNF as **normas do PROF que devem obrigatoriamente ser integradas nos PDM**, são as que se relacionam com a **aplicação do artigo 12.º** do Anexo A da Portaria que aprovou a revisão do PROF ALT e com a aplicação do **Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho**, na sua redação atual, relativa aos **limites máximos de área a ocupar por eucalipto**.

Neste sentido, o **artigo 12.º** estabelece as **normas comuns a todas as SRH**, referindo que:

1 - 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.

2 - 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.

3 - 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

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

4 - O disposto no n.º 1 não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando a espécie a replantar for o *Ilex aquifolium* (Azevinho), o *Quercus rotundifolia* (Azinheira) ou o *Quercus suber* (Sobreiro) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II.

5 - 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.

O concelho de Sousel é abrangido por três SRH (vd. capítulo III.8): **Montados do Alentejo Central**, no setor poente, **Peneplanície do Alto Alentejo**, a norte e nascente e **Serra da Ossa e Terras do Alandroal**, grosso modo, a sul de Sousel, às quais se aplicam as mesmas funções gerais: **produção, proteção e silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores** (cf. artigos 27.º, 29.º e 31.º, n.º 1, alíneas a) a c)). O Quadro VIII.2.3 apresenta as **espécies a privilegiar** (Grupo I e Grupo II) em cada uma das SRH, de acordo com o previsto no n.º 3 dos referidos artigos do PROF ALT.

Quadro VIII.2.3. Espécies a privilegiar dos Grupos I e II nas SRH, concelho de Sousel

SRH	Espécies a privilegiar (Grupo I)	Outras espécies a privilegiar (Grupo II)
Montados do Alentejo Central	Azinheira (<i>Quercus rotundifolia</i>); Medronheiro (<i>Arbutus unedo</i>); Pinheiro-de-alepo (<i>Pinus halepensis</i>); Pinheiro-manso (<i>Pinus pinea</i>); Sobreiro (<i>Quercus suber</i>); Ripícolas	Alfarrobeira (<i>Ceratonia siliqua</i>); Carvalho-português (<i>Quercus faginea</i> , preferencialmente <i>Q. faginea</i> subsp. <i>brotero</i>); Carvalho-negral (<i>Quercus pyrenaica</i>); Cipreste-comum (<i>Cupressus sempervirens</i>); Cipreste-da-califórnia (<i>Cupressus macrocarpa</i>); Eucalipto (<i>Eucalyptus</i> spp.); Nogueira (<i>Juglans</i> spp.); Pinheiro-bravo (<i>Pinus pinaster</i>)
Peneplanície do Alto Alentejo		
Serra da Ossa e Terras do Alandroal		

Fonte: Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro

No que respeita aos **limites máximos de área a ocupar por eucalipto**, nos termos da alínea d) do n.º 5 do artigo 3.º - A do DL n.º 96/2013, de 19 de julho, na sua redação atual, no concelho

de Sousel, **são admitidos até 50 hectares** desta espécie, sendo que de acordo com o PROF ALT, a superfície ocupada por esta espécie em 2010 já tinha atingido aquele valor.

Por outro lado, o n.º 7 da Resolução do Conselho e Ministros n.º 115/2018, de 6 de setembro, determina que na “transposição dos PROF e adaptação dos PDM, no que se refere às peças gráficas, deve ser aferido o limite das sub-regiões homogêneas e dos corredores ecológicos”. Analisados os limites das SRH que abrangem o concelho de Sousel, considera-se que os mesmos se afiguram adequados à realidade territorial, pelo que não foram alterados (*vd.* Planta de ordenamento – Outras limitações ao regime de uso). Por seu lado, o PROF ALT não delimita qualquer corredor ecológico no concelho de Sousel.

ÁREAS POTENCIAIS PARA A EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS

De acordo com informação disponibilizada pelo LNEG, no concelho de Sousel existem **duas áreas potenciais para mármore ornamentais**, a sudoeste de Sousel. A maior, com cerca de 198,72 ha, localiza-se a nordeste da Serra de São Bartolomeu, enquanto a menor, com 28,72 ha, se situa a sul daquela serra, junto ao limite com o concelho de Estremoz (*vd.* capítulo III.3.5.1).

O DR 15/2015, de 19 de agosto, estabelece no n.º 1 do artigo 20.º que os “planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal devem delimitar e regulamentar como categoria específica de solo rústico as áreas afetas à exploração de recursos energéticos e geológicos”. A integração das **áreas potenciais para mármore ornamentais** na Planta de ordenamento – Outras limitações ao regime de uso assegura a salvaguarda de eventuais recursos que possam ocorrer nestas áreas e a respetiva possibilidade de exploração, sem prejuízo do respeito pelo regime de uso previsto para as categorias de espaço, nomeadamente o respeitante ao quadro de usos admitidos nas mesmas (*vd.* capítulo IV.2.3.1).

Para o efeito, nas **áreas potenciais para a exploração de rochas e minerais não metálicos**, delimitadas na Planta de Ordenamento – Outras Limitações ao Regime de Uso, é permitida a

instalação de atividades de pesquisa e exploração de recursos geológicos, de acordo com o regime jurídico de revelação e aproveitamento dos recursos geológicos.

VIII.2.12.2 PROTEÇÃO AO PATRIMÓNIO EDIFICADO DA SERRA DE SÃO

MIGUEL

A Serra de São Miguel constitui uma área nuclear da EEM, devido ao seu valor natural, cénico e paisagístico (*vd.* capítulo VIII.2.6.2). Trata-se da área com maior altitude do concelho. No entanto, o setor mais elevado integra também um conjunto edificado constituído pelo antigo edifício da Pousada, praça de toiros e pela Capela de Nossa Senhora do Carmo, cuja importância local impõe a necessidade de algumas medidas adicionais destinadas à garantia da salvaguarda da qualidade paisagística e da tranquilidade que caracteriza esta área.

Considerando que a Serra de São Miguel apresenta características naturais favoráveis para a instalação de centros eletroprodutores eólicos e a presença de um conjunto edificado que importa salvaguardar relativamente aos efeitos daqueles centros na qualidade de paisagem e ao nível do ruído, determina-se uma área de proteção de 500 m a partir dos edifícios mencionados anteriormente, na qual não é possível a instalação de centros eletroprodutores eólicos. A referida área de proteção encontra-se delimitada na Planta de ordenamento – Outras limitações ao regime de uso.

VIII.2.12.3 INFRAESTRUTURAS

Algumas infraestruturas, pela importância que detêm na estruturação e competitividade do território, podem possuir servidões administrativas e/ou restrições de utilidade pública, como é o caso das respeitantes ao abastecimento de água e saneamento. Contudo, considera-se

importante salvaguardar também as infraestruturas que não foram objeto de servidão administrativa e respetiva área envolvente, como forma de garantir a integridade das mesmas e de informar os munícipes sobre eventuais riscos decorrentes da respetiva ocupação. Por seu lado, a rede viária florestal estabelecida no PMDFCI, deve ser incorporada e regulamentada no PDM e, não constituindo uma condicionante ao uso do solo, configura, ainda assim, uma limitação ao regime de uso que importa integrar neste IGT. Uma vez que estas infraestruturas já se encontram representadas na Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo não se repetem na Planta de ordenamento – Outras limitações ao regime de uso. Por sua vez, devido à reduzida dimensão das respetivas faixas de proteção estabelecidas, não têm leitura, não sendo representadas cartograficamente.

REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

A rede de abastecimento de água constitui uma condicionante ao uso do solo (*vd.* capítulo V.3.4), materializada no dever de garantia de acesso às infraestruturas que compõem a rede. No entanto, é ainda fundamental garantir a proteção das respetivas componentes e salvaguardar os usos a instalar na área envolvente. Neste sentido, estabelecem-se as seguintes limitações ao regime de uso:

1. sobre as **estações elevatórias de água e reservatórios**, uma faixa de proteção de 15 m (medidos a partir do respetivo limite), onde qualquer operação urbanística está sujeita a parecer prévio da entidade gestora com vista a definição da solução mais adequada à salvaguarda e proteção da infraestrutura;
2. sobre as **condutas adutoras** (existentes e projetadas) e **rede de distribuição de água em alta e em baixa**, em solo rústico, uma faixa de proteção de 5 m (2,5m para cada lado, medidos a partir do eixo), onde qualquer operação urbanística está sujeita a parecer prévio da entidade gestora com vista a definição da solução mais adequada à salvaguarda e proteção da infraestrutura;
3. sobre a **estação de tratamento de águas**, uma faixa de proteção de 50 m (medidos a partir do limite da estação), onde qualquer operação urbanística está sujeita a parecer

prévio da entidade gestora com vista a definição da solução mais adequada à salvaguarda e proteção da infraestrutura;

4. a **proibição de plantar árvores** numa faixa de 5 m das condutas adutoras e distribuidoras de água (2,5 m para cada lado, medidos a partir do eixo).

REDE DE SANEAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS

A rede de saneamento de águas residuais constitui uma condicionante ao uso do solo (*vd.* capítulo V.3.4), materializada no dever de garantia de acesso às infraestruturas que compõem a rede. No entanto, é fundamental garantir a proteção das respetivas componentes e salvaguardar os usos a instalar na área envolvente. Neste sentido, estabelecem-se as seguintes limitações ao regime de uso:

1. sobre as **estações de tratamento de águas residuais**, uma faixa de proteção de 50 m (medidos a partir do limite da estação), onde qualquer operação urbanística está sujeita a parecer prévio da entidade gestora com vista a definição da solução mais adequada à salvaguarda e proteção da infraestrutura;
2. sobre as **estações elevatórias de água residuais**, uma faixa de proteção de 15 m (medidos a partir do respetivo limite), onde qualquer operação urbanística está sujeita a parecer prévio da entidade gestora com vista a definição da solução mais adequada à salvaguarda e proteção da infraestrutura;
3. sobre os **intercetedores, emissários e coletores da rede de drenagem de esgotos**, em solo rústico, uma faixa de proteção de 5 m (2,5 m para cada lado, medidos a partir do eixo), onde qualquer operação urbanística está sujeita a parecer prévio da entidade gestora com vista a definição da solução mais adequada à salvaguarda e proteção da infraestrutura;
4. a proibição de plantar árvores numa faixa de 5 m dos coletores da rede de drenagem de esgotos (2,5 m para cada lado, medidos a partir do eixo).

REDE VIÁRIA FLORESTAL (RVF)

A **RVF**, prevista na alínea e) do n.º 2 do artigo 46.º do SGIFR, corresponde ao conjunto de vias de comunicação integradas nos espaços que servem de suporte à sua gestão, com funções que incluem a circulação para o aproveitamento dos recursos naturais, e para a constituição, condução e exploração do aproveitamento dos povoamentos florestais e das pastagens. Desempenha em solo rural uma multiplicidade de funções nomeadamente no acesso aos aglomerados e outras infraestruturas, no acesso aos povoamentos e produtos florestais, no recreio e lazer, bem como na prevenção e combate a incêndios.

No concelho de Sousel, a RVF é constituída (CMS/GTF, 2019):

- pelas Estradas Nacionais do Plano Rodoviário Nacional;
- pelas Estrada Municipais do Plano das Estradas e Caminhos Municipais do Continente;
- pelos Caminhos Florestais, provenientes do levantamento do GTF.

Nos termos do artigo 56.º do SGIFR não incidem sobre a RVF servidões administrativas, não sendo, portanto, integrada na Planta de condicionantes. É, por sua vez, identificada na Planta de Ordenamento – Outras limitações ao regime de uso.

VIII.2.12.4 SAÚDE PÚBLICA

ÁREAS DE CONFLITO ACÚSTICO

De acordo com o n.º 1 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro⁴⁸, as áreas com ocupação expostas a ruído ambiente exterior que exceda os valores limite (fixados no artigo 11.º do RGR), devem “ser objeto de planos municipais de redução de ruído”. Por sua vez, o n.º 6 do artigo 12.º interdita o “licenciamento ou a autorização de novos edifícios habitacionais, bem como de novas escolas, hospitais ou similares e espaços de lazer

⁴⁸ Aprova o Regulamento Geral do Ruído (RGR), retificado pela Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 16 de março, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto.

enquanto se verifique violação dos valores limite fixados” no artigo 11.º. Esta interdição não se aplica, contudo, aos novos edifícios habitacionais em zonas urbanas consolidadas, desde que essa zona:

- a) Seja abrangida por um plano municipal de redução de ruído; ou
- b) Não exceda em mais de 5 dB(A) os valores limite fixados para as zonas mistas e que o projeto acústico considere valores do índice de isolamento sonoro a sons de condução aérea, normalizado, D (índice 2m,n,w), superiores em 3 dB aos valores constantes da alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º do Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio, na sua redação atual.

Desta forma, identificam-se na Planta de Ordenamento – Outras limitações ao regime de uso as **áreas de conflito** existentes no concelho de Sousel (*vd.* capítulo V.5), em que os valores limite fixados no artigo 11.º do RGR são ultrapassados para o L_{den} (>65 dB(A)) e o L_n (>55 dB(A)), considerando os limiares das **zonas mistas** (*vd.* capítulo VIII.2.7).

Para as áreas de conflito, que ocorrem, sobretudo, na proximidade das principais vias estruturantes e distribuidoras que intersejam o concelho, assim como junto a algumas vias de acesso local, propõe-se, através de um **Plano de Redução de Ruído**⁵¹ (PRR), estudar medidas que promovam a redução dos índices de ruído. Estas podem incluir, entre outras soluções:

- a. colocação de **barreiras acústicas** e/ ou a utilização de **obstáculos naturais** (*e.g.* árvores) para obter um efeito barreira desejado nas áreas de maior conflito (*e.g.* eixos viários);
- b. promoção da **redução da velocidade no interior da malha urbana**, nomeadamente através de sinalética, introdução de “zonas 30” (de limitação de velocidade máxima a 30 km/h), reperfilamento funcional de algumas vias ou criação de obstáculos específicos (bandas/lombas/obstáculos para a redução da velocidade), que funcionem como dissuasores da circulação automóvel no interior dos aglomerados ou que

⁵¹ O artigo 8º do RGR menciona a necessidade de um PRR a aplicar nas áreas de conflito, i.e., onde ocorram valores superiores aos limites afixados por esse mesmo DL.

- incentivem a opção por modos suaves de mobilidade, especialmente, dos espaços centrais;
- c. **substituição do pavimento** por outro menos ruidoso;
 - d. promoção da **segregação do tráfego** no interior da malha urbana, por tipo de veículo e suas funções (pesados, comerciais, *etc.*) e por vias, em função das suas características, hierarquia e funcionalidade;
 - e. **comunicação e sensibilização** junto dos proprietários de estabelecimentos que possam contribuir para o aumento dos níveis de ruído.

O PPR anteriormente referido deve incidir, prioritariamente, sobre as áreas de conflito com valores de incumprimento superiores a 5 dB(A).

Todas as intervenções de redução do ruído que incidam sobre as rede rodoviária nacional e estradas regionais deverão ser submetidas a parecer da Infraestruturas de Portugal, S.A.

ÁREAS DE PROTEÇÃO SANITÁRIA E PAISAGÍSTICA A SISTEMAS AGRÍCOLAS INTENSIVOS

Na última década assistiu-se a um forte crescimento da intensificação agrícola⁵², em especial no Alentejo, dadas as infraestruturas criadas e os perímetros e blocos de rega associados. O olival é, efetivamente, um exemplo claro desta mudança, que presentemente também se faz sentir em Sousel, passando-se a privilegiar olivais modernos, em sebe ou em copa, com compassos reduzidos, de alta densidade e mais competitivos, em detrimento do olival tradicional, de baixa densidade e pouco competitivo.

O investimento na modernização de toda a fileira foi e continua a ser considerável, com aposta em modernas instalações industriais e na melhoria dos olivais e métodos de produção, sempre com o foco na obtenção de azeites de qualidade. Na maior parte dos casos assiste-

⁵² A intensificação agrícola pode ser tecnicamente definida como um aumento na produção agrícola pela intensificação dos fatores de produção que se podem traduzir em trabalho, terra, tempo, fertilizantes, sementes, ração ou capital (<https://www.fao.org/3/j0902e/j0902e03.htm>).

se à integração vertical de praticamente toda a cadeia de valor, estabelecendo-se explorações de grande extensão de superfície com elevadas densidades de plantação, com elevado uso de tecnologia e de conhecimento, com a instalação do lagar na própria exploração para produzir o azeite *in situ*, potenciando a criação de valor e incorporando-o no produto.

Os efeitos desta aposta estratégica beneficiam todo o país, de forma direta e indireta, e têm contribuído para a afirmação da olivicultura nacional no panorama internacional. O Alentejo, por força das características físicas que encerra e infraestruturas existentes, foi a região que mais se destacou e onde o fenómeno da modernização da cadeia de valor se fez sentir de forma muito marcada nas últimas décadas (CONSULAI & JUANVILAR, 2019).

Além da olivicultura, a produção de frutos secos, em especial a amêndoa, também tem vindo a registar um crescimento considerável no Alentejo.

Contudo, apesar de em termos económico-sociais a proliferação do olival e amendoal ser vista como um fator competitivo, de crescimento e desenvolvimento económico, o aumento das explorações agrícolas em regime intensivo acarreta **desafios ambientais** profundos que obrigam a forte ponderação no sentido de se criarem condições para uma prática sustentável, nomeadamente, através da introdução de medidas de minimização e compensação e de salvaguarda ambiental, para os solos, recursos hídricos, população, infraestruturas, avifauna, *etc.*

Efetivamente são culturas que apresentam um conjunto de **argumentos a favor e argumentos contra**, designadamente:

Quadro VIII.2.4. Aspetos a favor e contra plantações em sistema intensivo

ARGUMENTOS A FAVOR:	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:
<ul style="list-style-type: none">▪ combate à desertificação das terras áridas;	Consulai & Juanvilar, 2019,
<ul style="list-style-type: none">▪ grandes sumidouros de carbono atmosférico;	<i>idem</i>

<ul style="list-style-type: none"> melhoram a biodiversidade do meio envolvente (com práticas agrícolas adequadas); 	<i>idem</i>
<ul style="list-style-type: none"> fixa população rural melhorando a economia da região e profissionalizando os agricultores; 	<i>idem</i>
<ul style="list-style-type: none"> geram emprego 	<i>idem</i>
<ul style="list-style-type: none"> o aproveitamento dos subprodutos decorrentes da produção de azeite virgem extra, para a produção de biogás, de bioenergia, de biomateriais ou ainda produtos alimentares como é o caso do paté de azeitona, poderá tornar a indústria do azeite numa indústria circular de resíduos zero, contribuindo igualmente para a redução da dependência de combustíveis fósseis; 	Consulai & Juanvilar, 2019, AFINET, 2019
<ul style="list-style-type: none"> geram valor paisagístico; 	Consulai & Juanvilar, 2019
<ul style="list-style-type: none"> a gestão do solo nos olivais, tal como a não mobilização, a utilização de coberturas vegetais (culturas de cobertura ou vegetação espontânea), a incorporação de resíduos de poda, demonstram que são práticas mitigadoras e inclusivas de uma estratégia que pode melhorar as propriedades do solo, diminuir as emissões de CO2 e aumentar a capacidade do solo para armazenar carbono; 	Consulai & Juanvilar, 2019, Castro et al., 2008; Nieto et al., 2010 y 2012; Repullo et al., 2012
<ul style="list-style-type: none"> cultura com menor exigência na aplicação de fitofármacos, e os que são aplicados são de baixa perigosidade; 	Consulai & Juanvilar, 2019
<ul style="list-style-type: none"> moderados consumos de rega face a outras culturas intensivas; 	Consulai & Juanvilar, 2019
<ul style="list-style-type: none"> nos sistemas intensivo e superintensivo, a produção plena pode ser conseguida apenas dois anos após o início da produção, ou seja, entre o 5º e o 7º ano; 	Ramos, Francisco. 2018, <i>in</i> The forest time
<ul style="list-style-type: none"> produção agrícola mais produtiva e mais competitiva; elevada qualidade dos azeites virgens extra graças aos avançados meios de colheita que se utilizam, pois colhem a azeitona no seu ponto ótimo de maturação, antes de cair no solo, garantindo assim toda a qualidade sanitária e organolética; 	Barroso <i>et. al.</i> , 2013 Consulai & Juanvilar, 2019 Salgueiro, Jorge, <i>in</i> Agroportal, 2018
<ul style="list-style-type: none"> rega gota a gota, apresentando menores necessidades de água do que outras culturas (e.g. tomate, cebola, etc.). 	Consulai & Juanvilar, 2019 GARCIA, A. (<i>Orgaz Rosúa et al.</i> , 2005
<ul style="list-style-type: none"> reduzidas necessidades de adubação; 	Consulai & Juanvilar, 2019
<ul style="list-style-type: none"> O Eurostat publicou dados que referem que o olival só consome 8% dos fitofármacos vendidos em Portugal, e esta é a cultura que tem maior área no País, 361 mil hectares, segundo o INE 	Freire, Emilia, 2020, <i>in</i> AGRITERRA
<ul style="list-style-type: none"> promoção da economia circular. 	Consulai & Juanvilar, 2019
ARGUMENTOS CONTRA:	
<ul style="list-style-type: none"> degradação da qualidade dos recursos hídricos nas zonas rurais, decorrente da aplicação de compostos azotados e fitofármacos nas explorações agrícolas; 	Associação Zero
<ul style="list-style-type: none"> degradação das linhas de água e da vegetação ribeirinha; 	Associação Zero
<ul style="list-style-type: none"> forte erosão do solo através de perda da camada fértil; 	Associação Zero
<ul style="list-style-type: none"> compactação e degradação do solo associado a múltiplas passagens da maquinaria no mesmo local, ao aumento de escorrência superficial, à diminuição da infiltração de rega no solo; 	Associação Zero

<ul style="list-style-type: none"> ▪ perda de biodiversidade decorrente da substituição do mosaico agrícola por monoculturas; 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ mobilização continuada dos solos e aumento dos riscos de erosão, favorecendo o arrastamento da camada superficial do solo pela água e pelo vento, a rápida mineralização da matéria orgânica e o aumento da evaporação da água do solo; 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ eliminação da vegetação ribeirinha, bosquetes e matos; 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ eliminação da fauna auxiliar (insetos polinizadores) pelo uso de tratamentos químicos; 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ aumento de espécies invasoras/ exóticas; 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ poluição atmosférica decorrente da aplicação de pesticidas, fitofármacos, dos fumos provenientes dos lagares, etc.; 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ resíduos provenientes da laboração dos lagares, nomeadamente o bagaço seco e as águas ruças; 	BARRIGA, P. e Rodrigues, J. (2020)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ presença de níveis elevados de PM10 e PM2.5 na aldeia de Fortes e índice de qualidade do ar mau 	APA, 2019
<ul style="list-style-type: none"> ▪ criação de emprego temporário e mão de obra sazonal; 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ alteração da paisagem; 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ predomínio da monocultura; 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ mau estado das vias rodoviárias, devido à intensa circulação de veículos pesados. 	

Existem, no entanto, **ações e sugestões** que poderão contribuir para a preservação dos recursos naturais e a diminuição dos impactos negativos no território e nas populações, tais como:

- 1) garantir o **enrelvamento do compasso** seja através de **cobertura vegetal viva espontânea** (enrelvamento natural) ou **semeada** (enrelvamento semeado), **cobertura de restos vegetais** (e.g. palha, folhas, restos de poda), ou **cobertura por inertes** (e.g. pedras ou materiais diversos), de acordo com as condições e necessidade existentes. As principais características de um **bom enrelvamento** traduzem-se: num baixo desenvolvimento em altura, que não dificulte a passagem das máquinas; um rápido crescimento que cubra o solo com celeridade, as raízes devem ser superficiais para que não explorem o perfil e extraiam água que possa ser aproveitada para o olival, e não ser hospedeiro de pragas (SÁNCHEZ, G. *et. al.*, 2007). Qualquer tipo de proteção do solo é aconselhável, sendo o

natural o mais utilizado, apresentando benefícios notáveis para o ambiente, tais como a melhoria da estrutura do solo, maior fixação de carbono atmosférico, aumento da fertilidade do solo, do conteúdo em água e um aumento considerável da biodiversidade (RAYA, M. *et. al.*, 2007);

- 2) a aposta numa **agricultura de precisão** direcionada para a gestão da variabilidade temporal e espacial das parcelas com o objetivo de melhorar o rendimento económico da atividade agrícola pelo aumento da produtividade e/ ou qualidade, e pela redução dos custos de produção, reduzindo de igual modo o seu impacto ambiental e risco associado. O mercado da agricultura de precisão disponibiliza um conjunto variados de produtos e serviços, desde opções de *hardware* para acoplamento, a completos programas de *software* que reúnem informação para encontrar padrões e efetuar recomendações de campo. São exemplos a utilização de *drone* (veículo aéreo não tripulado), a recolha e armazenagem de dados e de informação sobre cada cultura, *software* SIG, tecnologias de semente (*e.g.* VRA – *Variable Rate Application*), processamento remoto de imagens para otimização da produtividade de cada hectare, entre outros;
- 3) promoção de uma **produção agrícola integrada**, ou seja, de um sistema agrícola de produção de alimentos de alta qualidade e de outros produtos, utilizando os recursos naturais e os mecanismos de regulação natural em substituição de fatores de produção prejudiciais ao ambiente, de modo a assegurar, a longo prazo, uma agricultura sustentável. Esta prática agrícola tem como objetivo fundamental combater os inimigos das culturas (tais como pragas, doenças e infestantes) de forma económica, eficaz e com menores inconvenientes para o homem e o ambiente, através da utilização racional, equilibrada e integrada de todos os meios de proteção disponíveis (genéticos, culturais, biológicos, biotécnicos e químicos) (DGADR, 2010);
- 4) aproveitamento dos subprodutos resultantes do olival (bagaço da azeitona) para produção de **biocombustíveis e/ ou biomassa**;

- 5) captação e/ou investimento em **unidades de secagem**;
- 6) aplicação de **rega deficitária controlada**⁵³, sempre que possível;
- 7) preferência pela **fertirrega**, ou seja, aplicação de fertilizantes nas culturas através da água de rega;
- 8) incentivo e desenvolvimento de parcerias entre a autarquia, agricultores, associações agrícolas, cooperativas e industriais;
- 9) a implementação de projetos que consistem na implementação de um modelo de negócio inovador e disruptivo, baseado na permuta de subprodutos agrícolas por fertilizante orgânico para utilização agronómica pelos agricultores, materializando a economia circular no contexto agrícola, com benefícios ambientais diretos e indiretos. A valorização dos subprodutos orgânicos da agricultura e o seu regresso ao solo apresenta-se como a mais forte e duradora possibilidade de recuperar a qualidade do solo, proteger a água e promover o uso eficiente dos recursos;
- 10) criação de um **fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística**⁵⁴ para o qual as explorações devem contribuir através do pagamento de uma taxa ou quota em função do tipo (intensivo) e da dimensão da exploração agrícola.

⁵³ A aplicação de rega deficitária controlada (50 a 60% da ETC = evapotranspiração cultural) durante os meses de verão, em olivais adultos e após se ter completado o endurecimento do caroço, poderá ser uma alternativa ao consumos de água, na medida que não terá qualquer impacte significativo na produção e concentração de azeite nos frutos (PASTOR, 2005), Contudo, será prudente não suprimir completamente a rega, já que neste período é importante manter uma funcionalidade mínima das folhas e não afetar drasticamente o processo de fotossíntese.

⁵⁴ De acordo com o n.º 4 e o n.º 5, do artigo 62.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na atual redação, "os municípios devem constituir um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, ao qual são afetas receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais, sem prejuízo do município poder afetar outras receitas urbanísticas a este fundo, com vista a promover a criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público. Os instrumentos tributários podem ter taxas de tributação diferenciadas em função dos custos das infraestruturas territoriais disponibilizadas, da respetiva utilização e de opções de incentivo ou desincentivo justificada por objetivos de ambiente e ordenamento do território."

Atendendo aos impactes ambientais da referida intensificação agrícola concretizada essencialmente na instalação de culturas permanentes intensivas⁵⁵ e superintensivas⁵⁶ nos perímetros urbanos e aglomerados rurais localizados na envolvente das mesmas, considera-se que o PDM de Sousel deve estabelecer **medidas de sustentabilidade ambiental, urbana e paisagística, assegurando a proteção das populações**, designadamente através da criação de **áreas de proteção sanitária e paisagística**, representadas na Planta de ordenamento – Outras limitações ao regime de uso.

Neste sentido, nas referidas **áreas de proteção sanitária e paisagística, aplicam-se as seguintes disposições:**

1. é interdita a instalação de novas culturas agrícolas permanentes ou a renovação das existentes, com densidade igual ou superior a 400 árvores por ha, numa faixa de 250 m em relação ao limite dos perímetros urbanos;
2. nas explorações agrícolas existentes à data de publicação do PDM, com densidade igual ou superior à mencionada no n.º 1, é obrigatória a instalação de sebes de compartimentação que sirvam de barreira de proteção aos aglomerados urbanos;
3. a instalação das sebes referidas no número anterior, é da responsabilidade dos proprietários dos prédios abrangidos e está sujeita a comunicação prévia à câmara municipal respetiva, devendo obedecer às seguintes características gerais:
 - a) funcionar como forma de quebra da homogeneização da paisagem, permitindo a proteção aos aglomerados urbanos e a conetividade entre os ecossistemas agrícolas e naturais. Estas sebes deverão ter altura e volumetria suficiente para servirem de barreira de proteção contra a pulverização de produtos químicos e de natureza orgânica, permitirem o estabelecimento da continuidade entre ecossistemas diversos, atuando como corredores para espécies, como quebravento e protegendo a cultura e as populações de efeitos adversos da aplicação de fitofármacos;

⁵⁵ Entre 400 e 1000 árvores por ha (INIAV, 2014).

⁵⁶ Acima de 1000 árvores por ha (INIAV, 2014).

- b) ter uma largura máxima de dois metros, ser colocadas no limite da propriedade, junto ao perímetro urbano, constituídas por espécies arbóreas e arbustivas autóctones e adaptadas às condições edafoclimáticas.

VIII.2.12.5 SUSCETIBILIDADE A FENÓMENOS PERIGOSOS

ZONAS INUNDÁVEIS OU AMEAÇADAS PELAS CHEIAS

A ocupação do território, nomeadamente, no quadro do RJGT e nos termos da ANPC (2009), deverá acautelar a segurança de pessoas e bens, designadamente atendendo à suscetibilidade e respetivo risco associado a determinados fenómenos. As cheias e inundações constituem um destes fenómenos com ação direta sobre a ocupação humana do território (*vd.* capítulo III.5.4). É neste sentido que o quadro legal⁵⁷ estabelece a obrigatoriedade de delimitação das zonas ameaçadas pelas cheias e das zonas inundáveis no âmbito da elaboração de PTAM.

Pese embora a integração destas áreas na Reserva Ecológica Nacional, as características do concelho e os impactos das alterações climáticas neste fenómeno conduzem à necessidade de regulamentação específica das zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias, identificadas na Planta de ordenamento – Outras limitações ao regime de uso, nomeadamente através da integração das seguintes normas no Regulamento do PDM:

1. Nas zonas inundáveis identificadas na Planta de Ordenamento – Outras Limitações ao Regime de Uso, é permitida a reconstrução de edifícios preexistentes, ainda que envolva a demolição parcial ou total da edificação preexistente, condicionada a parecer da entidade competente.
2. Nas áreas referidas no número anterior é interdita a realização de obras de construção ou a execução de outras obras suscetíveis de constituir obstrução à livre passagem das

⁵⁷ DL 364/98, de 1 de novembro, Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro (na redação atual), DL n.º 166/2008, de 22 de agosto (na redação atual) ou o DL n.º 115/2010, de 22 de outubro.

águas, com exceção dos seguintes casos, condicionados a parecer da entidade competente e desde que assegurada a segurança de pessoas e bens:

- a) Novas edificações que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;
- b) Obras de ampliação ou de construção precedidas de demolição, que visem exclusivamente retificações volumétricas ou o alinhamento de fachadas com a cêrcea dominante;
- c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas;
- d) Obras de ampliação destinadas à obtenção de condições mínimas de habitabilidade de um edifício, designadamente no tocante a acessibilidade, segurança e salubridade;
- e) Obras de construção para a colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;
- f) Equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, de características ligeiras e desde que não exista localização alternativa, bem como infraestruturas associadas.

3. Nas áreas referidas no n.º 1 são interditos:

- 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, lares de idosos e centros de dia, equipamentos escolares ou de reclusão, edifícios relevantes para a gestão de emergências e de socorro, armazéns de produtos perigosos ou poluentes, estabelecimentos industriais e empreendimentos turísticos, bem como qualquer obra de edificação relacionada com as anteriores que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;
- b) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;
- c) A construção de caves, mesmo que apenas destinadas a estacionamento;
- d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco de inundação;
- e) Os usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;

- f) A destruição do revestimento vegetal, ou a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das situações em que tais ações visem assegurar o controlo das cheias e a infiltração das águas;
 - g) A alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no n.º 3.
4. Nas áreas referidas no n.º 1, sem prejuízo da legislação aplicável, e desde que tecnicamente fundamentadas, são permitidas as seguintes ações:
- a) As que tenham como objetivo o controlo de cheias e da infiltração das águas;
 - b) A construção de infraestruturas da rede elétrica e de saneamento, com exceção de estações de tratamento de águas residuais;
 - c) A realização de obras hidráulicas ou a implantação de infraestruturas indispensáveis à correção hidráulica;
 - d) A construção de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola ou hidroelétrico;
 - e) A construção de infraestruturas viárias;
 - f) A abertura de trilhos e caminhos pedonais e cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio.
5. A realização das ações previstas no número anterior fica sujeita à observância das seguintes condições cumulativas:
- a) A demonstração da inexistência de alternativa de localização;
 - b) A cota de soleira da edificação seja superior à cota da maior cheia conhecida no local, sendo este requisito expressamente referido no processo de licenciamento;
 - c) Seja assegurada a não obstrução da livre passagem das águas;
 - d) Seja demonstrado o não agravamento da vulnerabilidade à inundações, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;
 - e) Nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações e demonstrada a compatibilidade da operação com o risco associado;

- f) Não é permitida a localização de quartos de dormir em piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- g) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima.
- h) Adoção de medidas de minimização dos efeitos das cheias, através de sistemas de proteção e drenagem, adoção de medidas de manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, mediante a utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;
- i) Nos projetos relativos a operações urbanísticas situadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da localização da edificação em zona inundável, bem como a menção a eventuais medidas adotadas com vista a compatibilizar o uso previsto face à cheia considerada.

VIII.2.13. BIBLIOGRAFIA

ANPC (2009), Guia para a caracterização de risco no âmbito da elaboração de Planos de Emergência de Proteção Civil, cadernos Técnicos PROCIV.

BATISTA e SILVA, J. (1999), "A função monitorização em planeamento urbanístico ao nível municipal – MAPA, um modelo para apoio à programação de ações por objetivos". Dissertação para obtenção de grau de Mestre em Engenharia Civil. Lisboa, Universidade Técnica de Lisboa.

CARVALHO, J. (2015), "Execução dos planos territoriais" in *O novo Regime Jurídico dos instrumentos de Gestão Territorial*; coordenado por Cláudio Monteiro, Jaime Valle e João Miranda; ICJP, CIDP, Almedina, 2016, Coimbra.

CARVALHO *et. al* (2014), "Lei de bases perante os grandes problemas e desafios de Ordenamento", in *Colóquio sobre a LBSOTU*, CCDRC, Coimbra, pp. 20.

CCDRC (2019), Guia orientador revisão do PDM, pp. 214.

CMS/GTF (2019), Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios 2020-2029, Caderno II, pp. 76.

INIAV (2014), Coordenador científico Pedro Jordão, Boas práticas no olival e no lagar.

OLIVEIRA, F.P. (2015), "As Principais Novidades do RJGT", in *Conferência Norte: Território e Desenvolvimento Territorial*, dedicada ao tema O Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, CCDR Norte, Porto, pp.23.

OLIVEIRA, F.P. (2014), "LBPSOTU, Novos Instrumentos/Novos Atores?", in *Ciclo de Conferências sobre a Lei de Bases da Política de Solo, de Ordenamento do Território e de Urbanismo*, organizada pelo Instituto Jurídico da FDUC (em colaboração com CCDR-C, Climar, CEDOUA), Coimbra, pp. 31.

OLIVEIRA, F.P. (2012), *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. Comentado*, Coimbra, Almedina.

OLIVEIRA, F.P. (2011), *A Discricionariedade de Planeamento Urbanístico Municipal na Dogmática Geral da Discricionariedade Administrativa*, Coimbra, Almedina.

OLIVEIRA, F. P. (2002) - "Sistemas e instrumentos de execução dos planos". Cadernos CEDOUA, Coimbra.

OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D. (2013), *Execução Programada de Planos Municipais (As unidades de execução como instrumento de programação urbanística e o reparcelamento urbano como figura pluriforme)*, Coimbra, Almedina, pp. 182.

OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D. (2002), *As Medidas Cautelares dos Planos*", in *Revista do Centro de Estudos do Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente*, n.º 10, Ano V_2.02, p. 45 - 68, Coimbra Editora.

SIMÕES, J. E. (2002) - "Critérios de perequação: dificuldades na sua aplicação", *Seminário - O sistema de execução de planos e a perequação – comunicações, comentários e conclusões*; DGOTDU, Lisboa, pp.135-155.

Legislação

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelos DL n.ºs 136/2014, de 9 de setembro, 88/2017, de 27 de julho e 66/2019, de 21 de maio.

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelos DL n.º 81/2020, de 2 de outubro, DL n.º 25/2021, de 29 de março, DL n.º 45/2022, de 8 de julho, DL n.º 10/2024, de 08 de janeiro e DL n.º 16/2024, de 19 de janeiro.

Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto.

VIII.3. COMPATIBILIDADE E CONFORMIDADE DO PDM REVISTO COM OS IGT EM VIGOR

VIII.3.1. O PDM DE SOUSEL E O PNPOT

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) é o instrumento de topo do sistema de gestão territorial, define objetivos e opções estratégicas de desenvolvimento territorial e estabelece o modelo de organização do território nacional. Constitui-se como o quadro de referência para os demais programas e planos territoriais e como um instrumento orientador das estratégias com incidência territorial.

A Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro, aprovou a primeira revisão deste programa, constituído por um **programa de ação** para o **horizonte 2030**, no contexto de uma estratégia de organização e desenvolvimento territorial de mais longo prazo suportada por uma visão para o futuro do país e, também, no estabelecimento de um sistema de operacionalização, monitorização e avaliação capaz de dinamizar a concretização das orientações, diretrizes e medidas de política e de promover o **PNPOT como referencial estratégico da territorialização das políticas públicas e da programação de investimentos territoriais** financiados por programas nacionais e comunitários.

Assim, as respetivas **diretrizes**⁵⁹ **para os instrumentos de gestão territorial (IGT)**, designadamente para os planos diretores municipais, constituem inevitavelmente uma fonte de inspiração e uma referência da política de ordenamento a consagrar no PDM de Sousel (PDMS).

Desta forma, no que respeita às **diretrizes de coordenação e articulação** emanadas do PNPOT para os PDM, destaca-se, em primeiro lugar, a afirmação da **importância da dimensão estratégica no PDM de Sousel**, tendo a presente revisão sido suportada por um diagnóstico prospetivo, que permitiu definir a estratégia de desenvolvimento, alicerçada numa visão de

⁵⁹ *Vd.* a este respeito o Ponto 4, onde se detalham as diretrizes do PNPOT para os IGT e, em concreto, para os PDM.

futuro, e concretizada territorialmente num modelo de desenvolvimento e num conjunto de propostas de ação/projetos.

Pese embora, o enfoque no carácter estratégico, o PDMS também traduz um esforço de **focagem de conteúdos**, integrando todas as disposições relativas à gestão do território. De salientar ainda o esforço de articulação do PDMS com o PROF ALT, nomeadamente através da integração das sub-regiões homogêneas e dos corredores ecológicos.

Por outro lado, a componente regulamentar do PDMS explicita claramente os princípios e regras gerais de organização e de regime de uso do solo e de salvaguarda de riscos, incluindo também mecanismos de programação que potenciam a flexibilidade necessária a este instrumento.

O PDMS **estabelece os princípios e regras gerais da reclassificação do solo** (*vd.* Capítulo VIII.2.3.), garantindo que se evitam operações de reclassificação casuísticas que prejudiquem a otimização do modelo de organização territorial e a concretização da estratégia municipal.

Relativamente às **diretrizes de conteúdo**, sublinha-se o enfoque dado à **estratégia de desenvolvimento territorial**, assente na definição do sistema urbano, sistema de mobilidade e acessibilidade, sistema de recursos produtivos, sistema turístico e sistema ambiental.

Assim, o PDMS através da classificação e qualificação do solo, delimitando áreas urbanas nos aglomerados, decorrentes das centralidades e do sistema de mobilidade e condições de acesso a serviços, contribui para o **reforço do equilíbrio do sistema urbano**, caminhando para o policentrismo e atenuando a evidente macrocefalia do mesmo na sede de concelho. Em simultâneo, promove políticas de reabilitação e regeneração urbanas, como forma de atrair novos residentes e, assim, reduzir a perda demográfica e o conseqüente envelhecimento.

O PNPOT alerta ainda para a necessidade dos PDM conseguirem **gerir compatibilidades** de usos e gerar **novas economias multifuncionais** e **novas relações urbano-rurais**. O PDMS atento a esta exigência estabelece os usos e atividades complementares e compatíveis com o uso dominante em cada categoria e subcategoria de espaço, contribuindo para a multifuncionalidade dos espaços, urbanos e rústicos.

O PDMS analisa os **fenómenos perigosos** com incidência significativa no território, destacando-se, pela sua importância para o planeamento, as cheias e inundações, os sismos, a erosão do solo e os incêndios florestais, entre outros. Em simultâneo afere sobre a vulnerabilidade do território de Sousel, **delimitando áreas de perigosidade** elevada, moderada e baixa ou nula, permite definir áreas de maior ou menor **risco a fenómenos perigosos** e, por conseguinte, propor **medidas de precaução, prevenção, adaptação e redução da exposição a riscos**.

A este nível, destaca-se a delimitação da Reserva Ecológica Nacional que integra as tipologias relacionadas com a prevenção de riscos naturais, como sejam as **zonas ameaçadas pelas cheias** e as **áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo**. O PDMS também integra as disposições do **SGIFR** em matéria de prevenção de incêndios florestais, **proibindo a edificação** em áreas de **perigosidade alta ou muito alta**.

O PDMS coloca o enfoque da sua estratégia de desenvolvimento territorial no **sistema ambiental**, composto pelos cursos de água e respetivos corredores ecológicos, montados e a paisagem e na interação deste sistema com os restantes sistemas, particularmente com o turístico, na medida em que o desenvolvimento do concelho exige a **proteção e valorização do património natural, edificado e da paisagem**. A título de exemplo, regista-se o facto de o PDM delimitar a Estrutura Ecológica Municipal (EEM) e definir o respetivo regime, condicionando ou interditando determinados usos ou atividades por forma a proteger os valores naturais e paisagísticos existentes no território, sobrepondo-se ao regime de uso determinado pela classificação e qualificação do solo.

VIII.3.2. O PDM DE SOUSEL E O PROT ALENTEJO

Nos termos da alínea a) e b) do n.º 1 do artigo 41.º da LBPPSOTU, os programas regionais, de que o PROT Alentejo (PROTA) é exemplo, estabelecem “as opções estratégicas de organização do território regional e o respetivo modelo de estruturação territorial, tendo em conta o sistema urbano, as infraestruturas e os equipamentos de utilização coletiva de interesse regional, bem como as áreas de interesse regional em termos agrícolas, florestais, ambientais, ecológicos e económicos, integrando as redes nacionais de infraestruturas, de mobilidade e de equipamentos de utilização coletiva com expressão regional” e ainda as “grandes opções de investimento público (...)”. Nestes moldes considera a LBPPSOTU, no n.º 2 do mesmo artigo, que os programas regionais “constituem o quadro de referência estratégico para a elaboração dos programas intermunicipais e dos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal”.

Com este quadro, o PROTA⁶⁰ não poderia assim deixar de constituir um importante instrumento orientador-balizador do PDM de Sousel, destacando-se para este exercício de compatibilidade **cinco aspetos** de maior relevância, sem prejuízo de outros, nomeadamente:

1. as opções estratégicas de base territorial;
2. o modelo e sistemas territoriais;
3. a edificação em solo rural;
4. a edificação turística;
5. a edificação na costa alentejana (não aplicável ao concelho de Sousel).

⁶⁰ Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de outubro.

AS OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE BASE TERRITORIAL

A concretização da visão e desígnios estabelecidos pelo PROT Alentejo significa prosseguir um conjunto de **objetivos estratégicos**, definidos para os **quatro eixos estratégicos**:

1. integração territorial e abertura ao exterior;
2. conservação e valorização do ambiente e do património natural;
3. diversificação e qualificação da base económica regional;
4. afirmação do policentrismo e do desenvolvimento rural.

A estratégia do PDM de Sousel (capítulo VI.4) está fortemente enraizada no espírito e opções estratégicas do PROTA. A título de exemplo, é de salientar *a priori* que de entre os objetivos estratégicos do PROTA é apontada a necessidade de **afirmação** em termos europeus e internacionais dos **recursos naturais e da paisagem** com vista a uma maior integração territorial e a um reforço de uma estratégia de construção de redes. Nesse âmbito, o segundo eixo de ação estratégico do PDM “Ambiente - Preservar e valorizar os recursos e apostar num ambiente saudável e seguro, menos vulnerável aos riscos naturais” integrando o objetivo estratégico “OE.1. Defender e valorizar os sistemas biofísicos, os recursos naturais e a paisagem”, responde àquele objetivo do PROTA, na medida em que considera fundamental para o desenvolvimento municipal, o aprofundamento do conhecimento e divulgação do respetivo património natural e da paisagem.

Na mesma linha da **conservação e valorização do ambiente e do património natural**, o PROT Alentejo afirma como objetivo estratégico a integração sólida entre a gestão dos sistemas naturais, em especial nas áreas classificadas para a conservação da natureza, e as oportunidades que se oferecem às atividades produtivas.

É nesse sentido que é afirmada a estratégia para o concelho, preconizando o **“fortalecimento e a revitalização e diversificação da base económica e potenciar o crescimento económico e desenvolvimento locais”** com vista ao crescimento e desenvolvimento económico e social,

assente na promoção da marca Sousel a nível nacional e internacional, alargando-a a outras produções para além do azeite, do gado e do vinho; apostar no aprofundamento de parcerias com *clusters* agroalimentares no domínio da inovação e tecnologia; promover ligações com as instituições de ensino superior e politécnico, entre outros. Desta forma, os recursos naturais do território são entendidos como meio de desenvolvimento e promoção do mesmo, o que implica que a sua exploração seja feita de modo sustentável.

Em simultâneo, a **estratégia de desenvolvimento municipal** de Sousel passa pelo **reforço do papel estratégico da agricultura e da floresta**, o que vai ao encontro de outros dos objetivos estratégicos do PROTA, que se prendem:

1. com o reforço e desenvolvimento, de forma sustentada e mais competitiva, dos setores tradicionais estratégicos, ampliando e qualificando as respetivas cadeias de valor, e com a consolidação e o desenvolvimento das atividades estratégicas emergentes, diversificando e qualificando a base económica e afirmando novos setores de especialização regional;
2. com o desenvolvimento do modelo de produção agroflorestal e agroindustrial com base nas fileiras estratégicas regionais, garantindo a utilização racional dos recursos disponíveis, promovendo a diversificação e valorização das produções e tornando operativa a multifuncionalidade dos sistemas agro-silvo-pastoris e do património agrícola e rural.

Da mesma forma, a **recuperação e promoção do património histórico**, com destaque para os centros urbanos, através da reabilitação e revitalização do edificado e valorização dos espaços públicos são objetivos comuns do PDM e do PROTA.

O MODELO E SISTEMAS TERRITORIAIS

O modelo territorial prospetivo definido pelo PROTA para o Alentejo, integra como componentes territoriais estruturantes, o sistema urbano, a estrutura regional de proteção e valorização ambiental (ERPVA), as atividades económicas, as infraestruturas e as principais redes de conectividade regional. Esta visão territorial foi pois devidamente ponderada e tendo-

a como inspiração, desenvolveu-se igualmente um modelo de desenvolvimento territorial (MDT) para o concelho de Sousel, alicerçado no princípio da sustentabilidade do território, em que a utilização dos recursos deve ser compatível com a proteção dos valores naturais e paisagísticos existentes, com particular enfoque na valorização do solo rústico, assumindo-o como o suporte das atividades diretamente relacionadas com o aproveitamento agrícola e florestal, regendo-se por princípios gerais de contenção da edificação isolada e do parcelamento da propriedade, pela otimização e racionalização das infraestruturas e dos equipamentos e pelo incentivo à reabilitação urbana, nos termos da LBPPSOTU⁶¹, da ENDS⁶², do PNPOT⁶³, do PROTA e do regime jurídico da reabilitação urbana⁶⁴.

Assim, em articulação e convergência com o modelo territorial do PROTA, o MDT de Sousel integra como **componentes territoriais estruturantes cinco sistemas** (vd. Figura VIII.3. 1).

1. Sistema urbano;
2. Sistema de mobilidade e acessibilidade;
3. Sistema ambiental;
4. Sistema de recursos produtivos;
5. Sistema turístico.

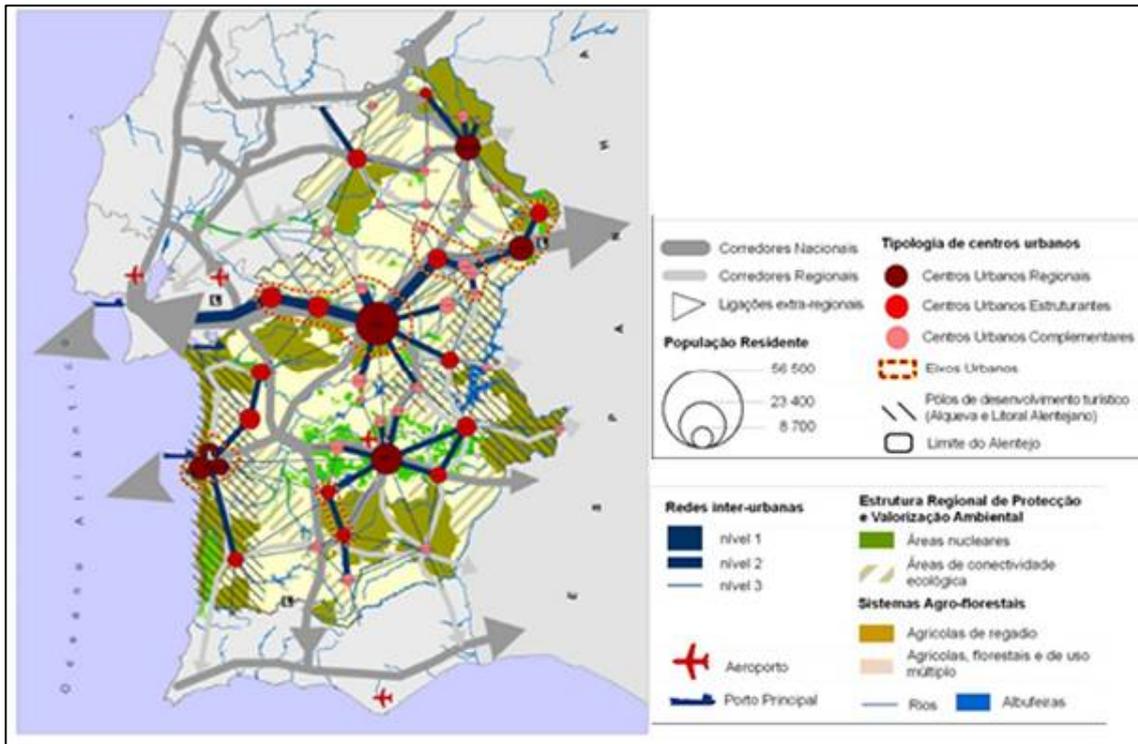
⁶¹ Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na redação atual.

⁶² ENDS 2005-2015, aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 109/2007, de 20 de agosto.

⁶³ Designadamente da Agenda para o Território (Programa de Ação), versão de abril de 2018.

⁶⁴ Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana.

Figura VIII.3.1. Modelo territorial do PROTA



Fonte: RCM 53/2010, de 2 de agosto

No que diz respeito ao sistema urbano, a estratégia de desenvolvimento visa o reforço do **equilíbrio do sistema urbano**, caminhando para uma hierarquização equilibrada da rede urbana concelhia e procurando atenuar a tendência para a macrocefalia do concelho alicerçada na vila de Sousel. A vila da Sousel deverá **ganhar relevância no contexto regional**, conseguindo manter e atrair as funções mais raras, essencialmente relacionadas com os serviços e com o serviço público. Os aglomerados/sedes das três freguesias – Cano, Casa Branca e Santo Amaro – deverão ver a sua importância acrescida também no sistema urbano regional, suportada pelo crescimento das suas atividades (mais empresas e mais emprego, e emprego qualificado), pela melhoria e diversificação dos serviços prestados, pela valorização dos seus patrimónios e, desta forma, pela criação das condições de base para fixar e atrair população, sobretudo uma população jovem e qualificada.

Também ao nível do **sistema de mobilidade e acessibilidade**, o MDT de Sousel articula-se com o PROTA, pois promove a acessibilidade externa e interna do concelho. O sistema de

mobilidade e acessibilidade, aliado à posição geográfica do concelho (a cerca de 15 minutos de Estremoz, 45 minutos de Portalegre e de Évora), assumem uma importância fulcral no MDT Sousel, contribuindo para o incremento da atratividade do território para a fixação de empresas e de pessoas.

Deste modo, destaca-se a importância das ligações às sedes dos concelhos limítrofes e, não descurando estas, a importância mais relevante das ligações a Estremoz e a Portalegre, na medida em que significam o acesso a eixos como a A6/EN4 e o IP2.

O **sistema ambiental** do PROTA visa garantir a estrutura e função dos sistemas naturais, a conservação da natureza e da biodiversidade, a prevenção do risco, a qualidade da paisagem e a disponibilidade de recursos para o desenvolvimento. O PDM de Sousel acautela no seu modelo de desenvolvimento territorial e, concretamente, na proposta de ordenamento, a integração das **áreas nucleares e de conectividade ecológica e de prevenção de riscos**, através da delimitação da **Estrutura Ecológica Municipal (EEM)**.

O sistema ambiental do concelho de Sousel é composto pelos recursos e valores mais significativos como sejam:

1. o olival;
2. as serras de São Miguel e de São Bartolomeu, a sul;
3. os montados e as florestas de sobreiro e azinheira;
4. os cursos e planos de água e respetivas margens;
5. como elemento unificador, a paisagem.

O sistema ambiental tem como objetivo primordial garantir a estrutura e função dos sistemas naturais e seminaturais, a conservação da natureza e da biodiversidade, a qualidade de paisagem e a disponibilidade de recursos para o desenvolvimento.

O MDT Sousel assenta sobre o **sistema de recursos produtivos** existente, o qual se pretende valorizar e desenvolver. Neste sentido, a estratégia de desenvolvimento do concelho passa por um conjunto de objetivos e linhas orientadoras que, partindo dos recursos disponíveis, permitirão a revitalização, fortalecimento e diversificação da base económica local. Desde logo, a manutenção do equilibrado sistema produtivo (olival, gado e vinha), com capacidade para acolher ainda a eventual expansão da vinha e culturas orientadas para o mercado, como são as mais recentes culturas de figo da piteira. Por outro lado, a implementação de projetos que incorporem **inovação e tecnologia** e que, por essa via, contribuam para o **acréscimo de valor dos produtos endógenos** (e.g. vinho, azeite, carne bovina e ovina, cortiça, mel, queijo, pão) e das **atividades conexas** (agricultura, silvopastorícia, turismo, agroindústria).

O Modelo Territorial do PROTA estabelece ainda uma estratégia regional de desenvolvimento turístico (**sistema turístico**), consubstanciada na definição de cinco zonas com vista à promoção de produtos e programas de desenvolvimento turístico de base territorial, potenciando as especificidades subregionais no que se refere a valores e recursos turísticos. O conjunto de fatores de atração deste concelho crescentemente valorizados pela procura, nomeadamente a qualidade ambiental e paisagística, o vinho, a gastronomia e os produtos locais agroalimentares, o património e as tradições culturais populares, justificam plenamente a aposta no setor do turismo como premissa fundamental para o crescimento económico.

A EDIFICAÇÃO EM SOLO RURAL

No que respeita às normas relativas à edificação em solo rural, o PROTA (capítulo 152 ao 158) consagra quatro formas de ocorrência de novas edificações, designadamente:

1. edificação isolada;
2. aglomerados rurais;
3. áreas de edificação dispersa:
 - a. área de edificação em solo rural periurbano (AESRP);

- b. outras áreas de edificação dispersa desestruturadas;
4. núcleos de desenvolvimento turístico (NDT).

Remete, no entanto, para os PDM, a densificação da sua regulamentação, ajustada às características territoriais dos respetivos municípios. Foi com base nesta referência, em articulação com a LBPPSOTU e o DR n.º 15/2015, que se definiu uma metodologia de classificação e /qualificação do solo tendo como princípio a contenção de novas edificações em solo rústico.

O PDMS inclui três das quatro formas de ocorrência de novas edificações em solo rural previstas no PROTA, a saber, a edificação isolada, os aglomerados rurais e os NDT, e fã-lo no cumprimento estrito das normas estabelecidas neste instrumento, designadamente no que concerne às condições e critérios de edificabilidade no solo rural, como se pode constatar no capítulo VIII.2.3.

A EDIFICAÇÃO TURÍSTICA

O PROTA define as condições gerais de localização e de implementação dos usos turísticos e de lazer, bem como os respetivos parâmetros de edificabilidade, reservando à esfera dos PMOT, em particular aos PDM, o desenvolvimento de regras de localização, das características tipológicas e dos parâmetros urbanísticos da ocupação dos solos.

Com efeito, o **PDM de Sousel admite todos os tipos de empreendimentos turísticos no solo urbano**, desde que a sua implantação respeite a legislação geral, os parâmetros de qualidade e de sustentabilidade ambiental estabelecidos e as regras definidas na categoria ou subcategoria de espaço onde se insiram, não se permitindo que seja ultrapassada a intensidade turística máxima admitida pelo PROTA para este concelho.

No **solo rústico**, a **edificação para fins turísticos** pode ocorrer sob duas formas, previstas no PROTA (norma 178, alínea a)) e no PDM:

1. Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI);
2. Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT).

O PDM obriga ao cumprimento das respetivas disposições previstas no PROTA para estas duas formas de edificação turística no solo rústico, bem como a um conjunto de regras específicas, pelo que se garante uma total compatibilidade entre estes dois instrumentos de gestão territorial no que a este tipo de edificação diz respeito.

VIII.3.3. O PDM DE SOUSEL E O PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL

Os Programas Regionais de Ordenamento Florestal (PROF) constituem um instrumento de concretização da política florestal que responde às orientações fornecidas por outros níveis de planeamento e decisão política⁶⁵ e que procura a articulação com instrumentos e políticas de outros setores. Enquadram e estabelecem normas específicas de uso, ocupação, utilização e ordenamento florestal, por forma a promover e garantir a produção de bens e serviços e o desenvolvimento sustentado destes espaços. O PROF Alentejo (PROF ALT) foi aprovado através da Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro e abrange os municípios englobados nas NUT III Alentejo Central, Alentejo Litoral, Alto Alentejo (onde se inclui o concelho de Sousel) e Baixo Alentejo.

Atendendo ao teor do n.º 3 do artigo 4.º daquele diploma, o **PDMS revisto integra as orientações estratégicas florestais** constantes no **PROF ALT**, fundamentalmente no que se refere à ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais. Esta integração

⁶⁵ Nomeadamente os constantes da Lei de Bases da Política Florestal (Lei n.º 33/96, de 17 de agosto), da Estratégia Nacional para as Florestas e da Estratégia Europeia para as Florestas (e respetivo Plano de Ação).

concretiza-se através da **definição dos objetivos e regras** que norteiam os **espaços agrossilvopastoris e florestais** identificados no solo rústico.

O PDMS integra ainda os **corredores ecológicos** do PROF ALT na EEM, preconizando a proteção da rede hidrográfica através da **condução e restauração de povoamentos nas galerias ripícolas** e da **proteção e valorização dos montados**.

VIII.3.4. O PDM DE SOUSEL E OS PLANOS TERRITORIAIS DE ÂMBITO MUNICIPAL EFICAZES

No âmbito do processo de revisão do PDM, a identificação e ponderação dos IGT de âmbito municipal em vigor no concelho constitui um requisito fundamental para assegurar a sua necessária compatibilização com o modelo de ordenamento e o respetivo regime de uso definido no PDM (*cf.* n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT).

Do conjunto de planos territoriais de âmbito municipal (PTAM) previstos na LBPPSOTU e no RJIGT, no concelho de Sousel, estão em vigor dois Planos de Pormenor (PP) Que se mantêm em vigor, conforme analisado no Capítulo VIII.2.11.

VIII.3.5. DO PDM ATUAL ATÉ AO PDM REVISTO. UMA ANÁLISE COMPARATIVA

VIII.3.5.1 CONTEXTO LEGAL

O Plano Diretor Municipal de Sousel em vigor, foi aprovado pela Assembleia Municipal em 24 de setembro de 1999, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 130/99, de 26 de outubro e publicado no Diário da República, 1ª Série-B, em 26 de outubro de 1999.

Entre 2004 e 2020, foram efetuadas as seguintes alterações e correções materiais ao PDM:

1. Alteração sujeita a regime simplificado (Declaração nº 104/2004, publicada no DR II Série, nº 102, de 30/04/2004). Correção da discrepância entre a planta de perímetro urbanos (à escala 1/5000) e a planta de ordenamento (à escala 1/25000);
2. Correção material ao Regulamento (Aviso nº 2251/2011, publicado no DR, II Série, nº 14, de 20/01/2011);
3. Correção material – Planta do Perímetro Urbano de Santo Amaro (Aviso nº 2532/2011, publicado no DR II Série, nº 16, de 24/01/2011). Correção relativa ao desfasamento entre o perímetro identificado na Planta desse aglomerado urbano e o limite representado na Planta de Ordenamento, de Condicionantes e da REN, considerando este último.
4. Alteração por adaptação do PDM de Sousel ao PROT do Alentejo (Aviso nº 2649/2011, publicado no DR II Série, nº 17, de 25/01/2011). Alteração da redação dos artigos n.ºs 42º, 47º, 48º, 49º, 50º, 52º e 53º do Regulamento do PDM.
5. Correção material - Planta do Perímetro Urbano de Cano (Aviso nº 11781/2011, publicado no DR II Série, nº 103, de 27/05/2011). Correção relativa ao desfasamento entre o limite do perímetro identificado na Planta desse aglomerado urbano e o limite representado nas Plantas de Ordenamento e da REN, considerando este último.
6. Correção material – Plantas de Ordenamento e Condicionantes (Aviso nº 14424/2014, publicado no DR II Série, nº 249, de 26/12/2014). A correção considera nas Plantas de Ordenamento e Condicionantes, a delimitação do perímetro urbano de Santo Amaro pela Carta da REN alterada.

7. Alteração (Aviso n.º 6567/2015, publicado no DR II Série, n.º 113, de 12/06/2015). Nova redação dos artigos 43.º e 49.º do Regulamento, no sentido do aumento do índice de construção nos espaços industriais, definição de novas regras para a autorização de atividades industriais e agropecuárias em solo rural, definição de novas regras, aplicáveis às edificações de unidades agropecuárias e industriais nos "outros espaços agrícolas", e reclassificação de área de equipamento destinada à construção de um hipódromo em Sousel, em espaço industrial.
8. Alteração por adaptação (Aviso n.º 592/2020, 13 de janeiro de 2020). Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Sousel decorrente da entrada em vigor do Plano de Intervenção em Espaço Rústico de São Bartolomeu.

Estes mecanismos de dinâmica resultaram, assim, de evoluções que ocorreram no território e no quadro legal. Efetivamente, o quadro jurídico nacional no âmbito concreto do ordenamento do território sofreu mudanças significativas desde o momento da publicação do PDM de Sousel, em 1999, até aos dias de hoje, destacando-se a Lei de Bases Gerais de Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na redação atual.

Com efeito, a LBPPSOTU inclui inovações ao nível do processo de classificação e qualificação do solo, designadamente no que concerne ao desaparecimento da categoria de solo urbanizável, e à indispensabilidade de fazer depender a transformação do solo e a sua reclassificação como urbano de uma opção de planeamento e, particularmente, da demonstração da sua viabilidade, e da programação e contratualização da operação urbanística entre Administração e particulares.

Na sequência da LBPPSOTU foi publicado o DL n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)⁶⁶ e que, para além de confirmar a alteração do paradigma consagrado pela LBPPSOTU, com a declaração do fim do solo urbanizável e com a excecionalidade atribuída à possibilidade de reclassificação de

⁶⁶ Alterado pelos DL n.º 81/2020, de 2 de outubro e n.º 25/2021, de 29 de março e n.º 45/2022, de 8 de julho.

solo rústico para solo urbano, integra também alterações no sistema de gestão territorial, como a existência de programas e planos ou a necessidade de articulação com o sistema de ordenamento do espaço marítimo. Traz ainda como novidade a **concentração nos PDM** de todas as **regras vinculativas dos particulares**, bem como as regras dispersas numa longa lista de planos.

Desta forma, o RJIGT estabeleceu que todos os mecanismos de dinâmica de planos iniciados após a entrada em vigor da LBPPSOTU ou pendentes um ano após a entrada em vigor deviam acolher as novas regras de classificação do solo (n.ºs 1 e 2 do artigo 82.º). Os restantes planos municipais ou intermunicipais que não estivessem nestas condições teriam um prazo máximo de cinco anos para a assunção das novas regras de classificação do solo previstas na LBPPSOTU e no novo RJIGT, “sob pena de suspensão das normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas, não podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo” (cf. n.º 2 do artigo 199.º do RJIGT). O referido prazo foi sucessivamente alterado, sendo que, de acordo com a última alteração do artigo 199.º do RJIGT (DL n.º 45/2022, de 8 de julho), o prazo corre até 31 de dezembro de 2023, sob pena de suspensão do direito de candidatura a apoios financeiros comunitários e nacionais que não sejam relativos à saúde, educação, habitação ou apoio social, caso não tenha lugar a primeira reunião da comissão consultiva, até 31 de outubro de 2022, por facto imputável ao município (cf. n.º 3 do artigo 199º).

Não obstante, de acordo com o n.º 3 do artigo 82.º da LBPPSOTU, os terrenos com execução programada mantêm a classificação como urbanos até ao termo do prazo para execução das obras de urbanização que tenha sido ou seja definido em:

- a. plano de pormenor;
- b. contrato de urbanização ou de desenvolvimento urbano;
- c. ato administrativo de controlo prévio: licença, comunicação prévia, pedido de informação prévia.

Desta forma, até à alteração do plano com aplicação das novas regras de classificação do solo, os particulares podem programar a execução e garantir, por essa via, a manutenção da classificação do solo como urbano.

Assim, para além de um novo quadro legal que obriga à assunção das novas regras de classificação do solo previstas na LBPPSOTU e no novo RJIGT, o PDM 1999 encontra-se obsoleto e descontextualizado no tempo e no espaço face à realidade atual e às exigências e tendências que se verificam na sociedade, na política, na demografia, no ambiente, na tecnologia, na conjuntura, *etc.*, reunindo todas as condições para ser ponderado e revisto estruturalmente.

É, pois, natural que as diferenças entre o PDM 1999 e o PDM revisto sejam estruturantes e com implicações no território, particularmente ao nível:

1. da classificação e qualificação do solo;
2. das servidões e restrições de utilidade pública;
3. dos parâmetros de edificabilidade;
4. do património;
5. da reserva agrícola nacional;
6. da reserva ecológica nacional.

Abordar-se-ão, em síntese, cada um destes aspetos individualmente.

VIII.3.5.2 CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

A elaboração do PDM 1999 está a cerca de 15 anos de distância da publicação da LBPPSOTU⁶⁷, da revisão do RJIGT⁶⁸ e do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que enquadram legalmente o processo de revisão do PDM de Sousel, o que justifica, desde logo, a existência de **diferenças** no que respeita à **classificação e qualificação do solo** entre estes dois instrumentos de planeamento.

As referidas diferenças refletem-se na **classificação e qualificação do solo** no que respeita ao grau de desagregação, diversidade e complexidade. Desde logo, foi **eliminada a categoria de solo urbanizável do PDM 1999**, sendo que o **PDM revisto** limita a classificação de solo urbano àquele que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado, na sequência da LBPPSOTU e da revisão do RJIGT.

Com efeito, a atual revisão do PDM apresenta claras diferenças no que se refere à classificação e qualificação do solo, em respeito pelo quadro legal em vigor. Por outro lado, a qualificação do solo, expressa na delimitação de categorias e subcategorias de espaço em função do uso dominante, respeita os princípios estabelecidos no DR n.º 15/2015. Destaca-se ainda a simplificação ao nível da qualificação do solo rústico e a estreita articulação entre a legenda da Planta de Ordenamento e o conteúdo do Regulamento.

Relativamente às **áreas ocupadas pelo solo urbano e rústico**, regista-se uma efetiva **redução** da área classificada como **solo urbano** na proposta de Plano (na ordem dos 54%, aproximadamente) em relação à área ocupada no PDM. Esta redução deve-se essencialmente ao facto do PDM ainda em vigor ter previsto um conjunto de áreas

⁶⁷ Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na redação atual.

⁶⁸ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual.

urbanizáveis que não se chegaram a concretizar e, como tal, não podem ser consideradas na proposta de solo urbano, pois não são incluídas no conceito atual de solo urbano⁶⁹.

De salientar ainda que a classificação e qualificação do solo traduzidas na respetiva Planta de ordenamento também é distinta ao nível da leitura que proporcionam uma e outra. Assim, a leitura e análise da Planta de ordenamento do PDM revisto é substantivamente mais simples, com ganhos de clareza e rigor incontornáveis. As ferramentas agora utilizadas facilitam ainda qualquer procedimento de alteração ao nível cartográfico que se venha a revelar como necessário.

VIII.3.5.3 SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Ao nível das servidões e restrições de utilidade pública registam-se algumas diferenças entre as que foram incluídas no PDM 1999 e as consideradas no PDM revisto, desde logo pela inclusão das referentes à perigosidade de incêndio e às redes de defesa da floresta (vd. Quadro VIII.3.1)

Quadro VIII.3.1. Servidões e restrições de utilidade pública nas duas gerações do PDM de Sousel

	PDM 1999	PDM revisto
Recursos hídricos	Domínio público hídrico	Domínio hídrico
Recursos agrícolas e florestais	Reserva Agrícola Nacional (RAN)	Reserva Agrícola Nacional (RAN)
	Montado de sobro e azinho	Sobreiros e azinheiras
	Olival	Oliveiras
	Zonas sujeitas a regime cinegético especial	
	-	Perigosidade de incêndio
	-	Redes de defesa da floresta
Recursos ecológicos	Reserva Ecológica Nacional (REN)	Reserva Ecológica Nacional (REN)
Recursos geológicos	Servidões das áreas afetadas a exploração de inertes	Pedreiras

⁶⁹ Entendido como "o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação", cf. alínea a) do n.º 2 do artigo 71.º do RJIGT.

Património edificado	Zonas de proteção a imóveis classificados como património cultural	Bens culturais imóveis classificados
	Zona de proteção a equipamentos	
Infraestruturas de abastecimento de água	Perímetro de proteção a captações de água	Captações públicas de água subterrânea e respetivos perímetros de proteção
	Servidões às redes de abastecimento de água	Rede de abastecimento de água
Infraestruturas de drenagem de águas residuais	Servidões às redes de saneamento	Rede de saneamento
Rede elétrica	Servidões às redes de distribuição de energia elétrica	Rede elétrica
Rede rodoviária nacional, Estradas Regionais e Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da IP	Servidões rodoviárias	Rede rodoviária
Infraestruturas ferroviárias	Servidões ferroviárias	Rede ferroviária
Marcos geodésicos	Servidões a marcos geodésicos	Marcos geodésicos

Acresce ainda referir o facto do PDM de 2.ª geração integrar um conjunto de variáveis que apesar de não constituírem servidões ou restrições de utilidade pública legalmente instituídas, são assumidas no plano como especificidades territoriais a salvaguardar na medida em que protegem recursos naturais (*e.g.* estrutura ecológica municipal), recursos patrimoniais (áreas de património arqueológico e bens culturais de interesse) e as pessoas e bens face à suscetibilidade a fenómenos perigosos (*e.g.* perigosidade de incêndios rurais, acidentes em áreas industriais). Assumem-se, assim, como mais um instrumento de apoio à gestão, visando o equilíbrio ambiental e a atratividade que se pretendem assegurar para o território municipal.

VIII.3.5.4 DOS PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE

Os parâmetros de edificabilidade⁷⁰ aplicáveis ao solo urbano nas duas gerações de PDM possuem algumas semelhanças, essencialmente ao nível da estrutura, na medida em que são os que melhor respondem às especificidades do território e ao respetivo modelo de desenvolvimento. Porém, no PDM de 2.ª G, verifica-se que alguns parâmetros têm valores mais elevados, porque, por um lado, o conceito de área de construção teve algumas alterações com a publicação do DR 5/2019, passando a incluir áreas que anteriormente não eram contabilizadas e, por outro lado, porque procura responder, desta forma, às necessidades decorrentes da gestão urbanística, sem colocar em causa os objetivos estratégicos de desenvolvimento (vd. Quadro VIII.3.2 e Quadro VIII.3.3).

Quadro VIII.3.2. Parâmetros de edificabilidade do PDM 1999, solo urbano e rústico

Perímetros Urbanos	
Urbano Consolidado (Sousel)	
Índice de Construção	0,6 a 0,9
Índice de implantação	0,4
Nº de Pisos acima do solo	2
Nº de Pisos abaixo do solo	0
Cércea	6,5
Espaço Urbano (Cano, Casa Branca, Santo Amaro)	
Índice de Construção	0,3 a 0,5
Índice de implantação	0,25
Nº de Pisos acima do solo	2
Nº de Pisos abaixo do solo	0
Cércea	6,5
Urbano Não Consolidado (Sousel)	
Índice de Construção	0,5 a 0,8
Índice de implantação	0,35
Nº de Pisos acima do solo	2
Nº de Pisos abaixo do solo	0
Cércea	6,5
Urbanizável Baixa Densidade (Sousel, Cano, Casa Branca. Sousel)	
Índice de Construção	0,2
Índice de implantação	0,2
Nº de Pisos acima do solo	1

⁷⁰ Nos termos do Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

Nº de Pisos abaixo do solo	0
Cércea	3,5
Urbanizável Média Densidade (Sousel, Cano, Casa Branca. Santo Amaro)	
Índice de Construção	0,5 a 0,9
Índice de implantação	0,35
Nº de Pisos acima do solo	2
Nº de Pisos abaixo do solo	1
Cércea	6,5
Espaço Industrial (Sousel, Cano, Casa Branca. Santo Amaro)	
Índice de Construção	0,5
Altura máxima	20
Solo rural	
Área Agrícola Preferencial	
Índice de Construção	0,01 (parcela)
Área Max Impermeabilização	2% da parcela c/ max. de 1000 m ²
Nº de Pisos	2
Área mínima do prédio	4 ha
Área máxima habitação	200 m ²
Área Agrícola Condicionada	
Índice de Construção	0,02
Área máxima impermeabilização	2% da parcela c/ max. de 1000 m ²
Área mínima do prédio	4 ha
Área máxima a edificar	300 m ²
Outras Áreas Agrícolas	
Índice de Construção	0,04
Área mínima do prédio	4 ha
Área máxima a edificar	500 m ²
Altura máxima das edificações	6,5
Áreas Agr. c/ Olival ou Montado de Sobro e Azinho, a manter	
Índice de Construção	0,02
Área mínima do prédio	4 ha
Área máxima a edificar	400 m ²
Altura máxima das edificações	6,5
Áreas Agr. c/ Ocupação não Agrc., a reconverter	
Índice de Construção	0,01 (parcela)
Área máxima impermeabilização	2% da parcela c/ max. de 1000 m ²
Nº de Pisos	2
Área mínima do prédio	4 ha
Área máxima da habitação	200 m ²
Floresta de Produção	
Índice de Construção	0,04
Área mínima do prédio	4 ha
Área máxima habitação	500 m ²
Área máxima a edificar	1 000 m ²

Altura máxima das edificações	6,5
Sistema agro-silvo-pastoril	
Índice de Construção	0,04
Área mínima do prédio	4 ha
Área máxima habitação	500 m ²
Área máxima a edificar	1 000 m ²
Altura máxima edificações	6,5
Floresta de Proteção	
Área máxima a edificar	Ampliação de 50% da área inicial
Atividades industriais e agropecuárias em solo rural	
Índice de Construção	0,2
Área máxima impermeabilização	0,35
Altura máxima das edificações	6,5

Quadro VIII.3.3. Parâmetros de edificabilidade do PDM revisto

Solo Urbano	
Espaços centrais (Sousel, Cano)	
Índice de utilização	-
Índice Ocupação do Solo	-
Nº de Pisos acima do solo	2
Nº de Pisos abaixo do solo	1
Altura máxima da fachada	7,5
Espaços habitacionais (Sousel, Cano, Casa Branca, Santo Amaro)	
Índice de utilização	-
Índice Ocupação do Solo	0,7
Nº de Pisos acima do solo	2
Nº de Pisos abaixo do solo	1
Altura máxima da fachada	7,5 m
Espaços urbanos de baixa densidade (Sousel, Cano)	
Índice de utilização	-
Índice Ocupação do Solo	0,6 (Sousel)
Nº de Pisos acima do solo	2
Nº de Pisos abaixo do solo	1
Altura máxima da fachada	7,5 m
Espaços de atividades económicas (Sousel, Cano, Casa Branca, Santo Amaro)	
Índice de utilização	-
Índice de ocupação do solo	0,6
Nº de Pisos acima do solo	-
Nº de Pisos abaixo do solo	1
Altura máxima da fachada	12
Espaços verdes	
Área de construção máxima	150 m ²
Nº máximo de Pisos	1

Altura máxima	4 m
Espaços de uso especial: espaços de equipamentos	
Índice de ocupação do solo (para comércio e serviços)	0,4
Altura máxima da fachada	Igual ou inferior ao admitido para os equipamentos aí existentes
Solo Rústico	
Construções de apoio às atividades agrícolas e florestais	
Índice de utilização	0,2
Nº de Pisos acima do solo	2
Nº de Pisos abaixo do solo	-
Altura máxima da fachada	9
Construções de apoio às explorações pecuárias	
Índice de utilização	0,3 em prédios de 0 - 5 ha; 0,2 em prédios de 5 - 100 ha; 0,05 em prédios de área superior a 100 ha; (Metade na Estrutura Ecológica Municipal)
Nº de Pisos acima do solo	2
Nº de Pisos abaixo do solo	-
Altura máxima da fachada	9 m
Residência própria - agricultor de exploração agrícola, florestal ou pecuária	
Área máxima de construção	500 m ²
Nº de Pisos acima do solo	2
Nº de Pisos abaixo do solo	1
Altura máxima da fachada	7,5
Estabelecimentos industriais de 1ª transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, incluindo áreas destinadas a armazenagem logística no âmbito destas atividades	
Índice de utilização	0,2
Nº de Pisos acima do solo	2
Nº de Pisos abaixo do solo	1
Altura máxima da fachada	12
Construções de outros edifícios indispensáveis a diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações florestais ou pecuárias, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços	
Índice de utilização	0,1
Nº de Pisos acima do solo	2
Nº de Pisos abaixo do solo	1
Altura máxima da fachada	7,5
Estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa ou de transformação primária de produtos minerais	
Índice de utilização	0,1
Nº de Pisos acima do solo	2
Nº de Pisos abaixo do solo	-
Altura máxima da fachada	12
Edificações de apoio às explorações de produtos minerais	

Índice de utilização	0,05
Nº de Pisos acima do solo	2
Nº de Pisos abaixo do solo	-
Altura máxima da fachada	7,5
Empreendimentos turísticos isolados (ETI) - excluindo parques de campismo e caravanismo	
Índice de utilização	0,1
Nº de Pisos acima do solo	2
Nº de Pisos abaixo do solo	1
Altura máxima da fachada	7,5
Índice de impermeabilização	0,2 até 50 m ² a área de implantação das piscinas não é contabilizada para efeitos do índice de impermeabilização
Áreas de serviço para autocaravanas não integradas (PCC)	
Núcleos de desenvolvimento turísticos (NDT)	
Índice de utilização	0,2
Nº de Pisos acima do solo	2
Nº de Pisos abaixo do solo	1
Altura máxima da fachada	7,5

VIII.3.5.5 PATRIMÓNIO CULTURAL

A comparação entre as duas gerações de PDM no que concerne ao património demonstra uma clara diferença de abordagens, desde logo pela atual visão holística e integrada do conceito de património, sendo o mesmo assumido no seu sentido amplo, incluindo também a componente imaterial.

Com efeito, o PDM de 1999 determinava como espaços culturais os imóveis classificados existentes no concelho de Sousel e respetivas áreas de proteção, bem como todos os vestígios arqueológicos, imóveis, conjuntos e sítios, obras do homem e da natureza, identificados na carta de património (vd. Quadro VIII.3.4)

Quadro VIII.3.4. Património no PDM de 1999

Património	N.º de elementos
Imóveis classificados	2
Imóveis de valor local	35

Conjuntos urbanísticos, a classificar		10
Reservas arqueológicas de proteção a instituir	Pré-histórico:	20
	Romano	5
	Romano/medieval:	10
	Medieval/moderno:	14
	Etnográfico	1

No PDM em revisão, foram identificados 221 elementos patrimoniais, dos quais seis são classificados e três encontram-se em vias de classificação. Ainda se verificam 212 elementos de património de interesse, na sua maioria elementos arqueológicos (vd. Quadro VIII.3.5).

Quadro VIII.3.5. Património no PDM revisto

Património		N.º de elementos	
Classificado		6	
Em vias de classificação		3	
Património de interesse	Arquitetónico	49	212
	Arqueológico	163	
Elementos patrimoniais		221	

Por último, o PDM revisto integra também, numa abordagem mais abrangente, como já foi referido, o **património imaterial**. Este desempenha um papel fundamental na consolidação da identidade cultural e da memória de um povo, constituindo assim elemento diferenciador das especificidades locais e inclui, neste concelho, as artes e performances, rituais e festas, técnicas tradicionais e expressões orais. De salientar que o património é entendido como um recurso sobre o qual deve assentar a estratégia de desenvolvimento local

VIII.3.5.6 RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

A proposta de RAN constante do PDM revisto totaliza 11685 ha e traduz-se numa pequena redução (cerca de -0,65%) em relação à RAN em vigor, integrando as áreas com efetiva capacidade de uso, com representatividade espacial (contiguidade e escala das manchas), reduzindo ou integrando interstícios e áreas adjacentes por generalização cartográfica, concorrendo assim para uma maior operacionalidade desta restrição de utilidade pública, ao contrário da RAN em vigor, que se caracteriza pela sua maior fragmentação.

VIII.3.5.7 RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

A proposta de REN do concelho de Sousel totaliza cerca de 11147 ha, o que representa cerca de 39,91% da área do município. Engloba as áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre do território municipal, abrangendo os leitos e margens dos cursos de água e respetivas margens e faixas de proteção, áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos, zonas ameaçadas pelas cheias e áreas de elevado risco de erosão do solo. Foi delimitada com base nas Orientações Estratégicas Nacionais e Regionais previstas no Regime Jurídico da REN, aprovadas pela Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, na atual redação.

VIII.3.5.8 UMA SÍNTESE DA COMPATIBILIDADE E DA CONFORMIDADE

No que concerne à análise da compatibilidade e conformidade do PDM revisto com os demais instrumentos de gestão territorial (IGT) com incidência no concelho de Sousel, constata-se que aquele enquadra e integra as disposições dos IGT, designadamente do PNPOT, PROT Alentejo, PROF, tal como se pode observar no Quadro VIII.3.6.

Em relação aos instrumentos municipais, verifica-se que no concelho de Sousel apenas existem dois planos de pormenor, os quais o Município pretende manter em vigor. Assim, na área abrangida pelos PTAM, vigoram as disposições dos mesmos, assegurando-se assim a respetiva compatibilidade, embora o PDM preveja igualmente a classificação e qualificação do solo a aplicar supletivamente.

Quadro VIII.3.6. Síntese da compatibilidade e da conformidade

IGT	Análise da compatibilidade e conformidade	Compatibilidade / Conformidade
PNOPT	<p>“... as respetivas diretrizes para os instrumentos de gestão territorial (IGT), designadamente para os planos diretores municipais, constituem inevitavelmente uma fonte de inspiração e uma referência da política de ordenamento a consagrar no PDM...”</p> <p>“... afirmação da importância da dimensão estratégica no PDM de Sousel...”</p> <p>“...o PDM de Sousel também traduz um esforço de focagem de conteúdos, integrando todas as disposições relativas à gestão do território...”</p> <p>“... a componente regulamentar do PDMS explicita claramente os princípios e regras gerais de organização e de regime de uso do solo e de salvaguarda de riscos, incluindo também mecanismos de programação que potenciem a flexibilidade necessária a este instrumento...”</p> <p>“Relativamente às diretrizes de conteúdo, sublinha-se o enfoque dado à estratégia de desenvolvimento territorial, assente na definição do sistema urbano, sistema de mobilidade e acessibilidade, sistema de recursos produtivos, sistema turístico e sistema ambiental.”</p> <p>“O PDMS atento a esta exigência estabelece os usos e atividades complementares e compatíveis com o uso dominante em cada categoria e subcategoria de espaço, contribuindo para a multifuncionalidade dos espaços, urbanos e rústicos.”</p> <p>“O PDMS analisa os fenómenos perigosos com incidência significativa no território...”</p>	
PROT Alentejo	<p>“A estratégia do PDM de Sousel (capítulo VI.4) está fortemente enraizada no espírito e opções estratégicas do PROTA.”</p> <p>“(...) a estratégia para o concelho, preconizando o fortalecimento e a revitalização e diversificação da base económica e potenciar o</p>	

	<p>crescimento económico e desenvolvimento locais” com vista ao crescimento e desenvolvimento económico e social, assente na promoção da marca Sousel a nível nacional e internacional (...)”</p> <p>“(...) a estratégia de desenvolvimento municipal de Sousel passa pelo reforço do papel estratégico da agricultura e da floresta, o que vai ao encontro de outros dos objetivos estratégicos do PROTA (...)”</p> <p>“Assim, em articulação e convergência com o modelo territorial do PROTA, o MDT de Sousel integra como componentes territoriais estruturantes cinco sistemas: 1. Sistema urbano; 2. Sistema de mobilidade e acessibilidade; 3. Sistema ambiental; 4. Sistema de recursos produtivos; 5. Sistema turístico.”</p>	
PROF Alentejo	<p>“ (...) o PDMS revisto integra as orientações estratégicas florestais constantes no PROF ALT, fundamentalmente no que se refere à ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais. Esta integração concretiza-se através da definição dos objetivos e regras que norteiam os espaços agrossilvopastoris e florestais identificados no solo rústico.”</p> <p>“O PDMS integra ainda os corredores ecológicos do PROF ALT na EEM, preconizando a proteção da rede hidrográfica através da condução e restauração de povoamentos nas galerias ripícolas e da proteção e valorização dos montados.”</p>	
PTAM	<p>“No âmbito da revisão do PDM, pretende o Município manter ambos os PP em vigor.”</p>	
<p> Compatibilidade / conformidade total  Compatibilidade / conformidade parcial  Incompatibilidade / desconformidade</p>		

Da análise dos vários aspetos que compõem o PDM 1999 e o PDM revisto, conclui-se sobre a existência de algumas diferenças, sendo que o segundo constitui a revogação do primeiro (vd. Quadro VIII.3.7).

Quadro VIII.3.7. Síntese das principais diferenças em relação ao PDM 1999

Classificação e qualificação do solo	<p>“... o que justifica, desde logo, a existência de diferenças no que respeita à classificação e qualificação do solo entre estes dois instrumentos de planeamento.”</p> <p>“As referidas diferenças refletem-se na classificação e qualificação do solo no que respeita ao grau de desagregação, diversidade e complexidade.”</p>
Servidões e restrições de	<p>“Ao nível das servidões e restrições de utilidade pública registam-se algumas diferenças entre as que foram incluídas no PDM 1999 e as consideradas no PDM</p>

<p>utilidade pública</p>	<p>revisto, desde logo pela inclusão das referentes à perigosidade de incêndio e às redes de defesa da floresta”</p>
<p>Parâmetros de edificabilidade</p>	<p>“Os parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao solo urbano nas duas gerações de PDM possuem algumas semelhanças, essencialmente ao nível da estrutura, na medida em que são os que melhor respondem às especificidades do território e ao respetivo modelo de desenvolvimento. Porém, no PDM de 2.ª G, verifica-se que alguns parâmetros têm valores mais elevados, porque, por um lado, o conceito de área de construção teve algumas alterações com a publicação do DR 5/2019, passando a incluir áreas que anteriormente não eram contabilizadas e, por outro lado, porque procura responder, desta forma, às necessidades decorrentes da gestão urbanística, sem colocar em causa os objetivos estratégicos de desenvolvimento”</p>
<p>Património cultural</p>	<p>“A comparação entre as duas gerações de PDM no que concerne ao património demonstra uma clara diferença de abordagens, desde logo pela atual visão holística e integrada do conceito de património, sendo o mesmo assumido no seu sentido amplo, incluindo também a componente imaterial.”</p> <p>“O PDM revisto, por sua vez, para além de identificar e analisar os elementos do património classificado, também identifica os elementos do património de interesse (...), [tendo sido] identificados 212 elementos ...”</p>
<p>Reserva Agrícola Nacional</p>	<p>“A proposta de RAN constante do PDM revisto totaliza 11685 ha e traduz-se numa pequena redução (cerca de -0,65%) em relação à RAN em vigor, integrando as áreas com efetiva capacidade de uso, e as abrangidas pelos Aproveitamentos Hidroagrícolas, com representatividade espacial (contiguidade e escala das manchas), reduzindo ou integrando interstícios e áreas adjacentes por generalização cartográfica, concorrendo assim para uma maior operacionalidade desta restrição de utilidade pública, ao contrário da RAN em vigor, que se caracteriza pela sua maior fragmentação.”</p>
<p>Reserva Ecológica Nacional</p>	<p>“A proposta de REN do concelho de Sousel totaliza cerca de 9881,2 ha, o que representa cerca de 34,1% da área do município. Engloba as áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre do território municipal, abrangendo os leitos e margens dos cursos de água, as albufeiras e respetivas margens e faixas de proteção, áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos, zonas ameaçadas pelas cheias e áreas de elevado risco de erosão do solo. Foi delimitada com base nas Orientações Estratégicas Nacionais e Regionais previstas no Regime Jurídico da REN, aprovadas pela Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, na atual redação.”</p>

VIII.4. GESTÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DO PDM DE SOUSEL

VIII.4.1. DA PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

A programação tem vindo a ser assumida como o elo essencial entre o momento do planeamento urbanístico e o da gestão concreta do uso, ocupação e transformação do solo, definindo os termos da respetiva execução, ou seja, o modo e o quando da concretização das suas disposições e opções (OLIVEIRA, 2012), bem como os responsáveis e respetivas responsabilidades.

De acordo com o atual quadro legal, a execução dos planos assenta em programação a cargo da Administração Pública. A LBPPSOTU aponta, em concreto, a programação como “tarefa pública”, nomeadamente municipal (artigo 54.º, n.º1), a obrigatoriedade da programação ser inscrita em planos de atividades e orçamentos municipais (artigo 56.º), o dever dos particulares “de concretizar e de adequar as suas pretensões aos objetivos e prioridades” estabelecidos na programação (artigo 54.º, n.º 2) e a ocorrência da execução, conforme programação, no âmbito de unidades de execução ou de operações de reabilitação urbana que para tal devem ser delimitadas (artigos 55.º, n.º 3 e 56.º, n.º 4).

A revisão dos PDM, em geral, e do PDM de Sousel em concreto, constitui assim uma oportunidade para lhes introduzir a necessária operacionalidade, potenciando a dinâmica e a concretização no terreno, pois o “plano existe essencialmente para ser cumprido, sob pena de se tornar num instrumento morto”, contrariando a tendência e o legado deixado por um PDM de Sousel 1999 com uma execução não sistemática sobre o território, prosseguida através de operações casuísticas dos privados no limite das suas propriedades, segundo prioridades próprias que em nada se relacionam com lógicas de boa gestão do espaço e/ou o interesse público (OLIVEIRA, 2012).

Neste sentido, os componentes que a programação da execução do plano (n.º 1 do artigo 146.º do RJIGT) deve incluir, entendida esta como a definição de um programa de execução e

de um plano de financiamento, nos termos do n.º 4 do artigo 146.º do RJIGT, devem ser, designadamente:

- a. identificação, por prioridade, das intervenções consideradas estratégicas ou estruturantes;
- b. explicitação dos objetivos a atingir;
- c. descrição e estimativa dos custos individuais e da globalidade das ações previstas no plano;
- d. indicação dos prazos de execução;
- e. ponderação da viabilidade jurídico-fundiária e da sustentabilidade económico-financeira das respetivas propostas;
- f. definição dos meios disponíveis, dos sujeitos responsáveis pelo financiamento e dos demais agentes a envolver na execução e, ainda, da estimativa da capacidade de investimento público relativa às propostas do plano territorial em questão, a médio e a longo prazo, tendo em conta os custos da sua execução.

Numa leitura mais extensiva, e atentos ao consagrado no RJIGT, *grosso modo*, do artigo 146.º ao artigo 169.º, consideram-se os seguintes instrumentos e mecanismos facilitadores da gestão e operacionalização do PDM no terreno, ou seja, da programação e execução do PDM de Sousel:

1. as unidades de execução;
2. a reserva de solo;
3. o direito de preferência;
4. o direito de superfície;
5. a venda forçada;
6. o arrendamento forçado;
7. a estruturação da propriedade através das respetivas operações de reestruturação, designadamente:
 - a. o fracionamento;
 - b. o emparcelamento;

- c. o reparcelamento;
- 8. a expropriação;
- 9. os mecanismos de perequação;
- 10. a reabilitação urbana.

Serão abordados de seguida, em síntese, cada um destes mecanismos, com particular destaque para as **unidades de execução**, que constituem o **instrumento privilegiado de programação dos planos territoriais**.

VIII.4.1.1 AS UNIDADES DE EXECUÇÃO

O artigo 147.º do RJIGT é dedicado aos **sistemas de execução** dos planos territoriais, os quais funcionam no âmbito de **unidades de execução (UE)**, de acordo com o n.º 2 do mesmo artigo. Não sendo o único mecanismo de execução dos planos territoriais (n.º 3 do artigo 147.º), as UE constituem o seu **instrumento privilegiado de programação** no atual quadro legal, sobretudo nas áreas urbanas que carecem de consolidação ou colmatação, que justifiquem intervenções suportadas por uma solução integrada de conjunto, garantindo a contratualização (OLIVEIRA, 2013). O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana⁷¹ (RJRU) também prevê a possibilidade de delimitação de UE no âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática em áreas de reabilitação urbana (*vd.* capítulo IV.4.1.3) que correspondem à área de intervenção de plano de pormenor de reabilitação urbana (*cf.* n.º 1 ao artigo 34.º do RJRU).

De uma forma geral, a delimitação das UE⁷², feita sobre planta cadastral, na área a sujeitar a intervenção urbanística, deve assegurar uma **intervenção de conjunto** que permita (*cf.* n.º 2 do artigo 148.º do RJIGT):

⁷¹ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

⁷² As quais poderão ser de iniciativa dos interessados, de cooperação e de imposição administrativa, *cf.* n.º 1 do artigo 147.º do RJIGT.

1. o desenvolvimento urbano harmonioso;
2. a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;
3. a disponibilização de espaços públicos a afetar a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais;
4. um projeto único a ser aprovado para a sua área de incidência.

Esta delimitação pode ocorrer no PDM ou pode ser subsequente a este (*cf.* n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT), como se assumirá no caso do PDM de Sousel, desde que respeite a **programação municipal** e obedeça aos seguintes **requisitos operativos** (CARVALHO, 2015):

1. viabilidade jurídica e fundiária;
2. sustentabilidade económica e financeira;
3. mobilização de parceiros e respetivos meios (privados e do Município);
4. atitude estratégica e seletiva (apenas as intervenções de que as áreas urbanas mais necessitam);
5. atitude pragmática, traduzida em objetivos claros e exequíveis e envolvendo em cada UE apenas os prédios e os investidores indispensáveis.

Deste modo, a **localização de UE** deve corresponder ou, pelo menos, estar articulada, com a **hierarquia das prioridades** previstas no **plano** (*cf.* programação municipal), distinguindo (OLIVEIRA, 2015):

1. **as áreas em que importa ou é prioritário intervir**, para uma maior estruturação e qualificação das áreas urbanas, devendo corresponder a operações estratégicas, que permitam o desenvolvimento do território de forma ordenada;
2. das outras em que, mesmo admitidas pelo plano, são pouco relevantes.

Para a concretização das **UE** consideradas **prioritárias** é indispensável o recurso a **sistemas de cooperação ou de imposição administrativa**⁷³, ou seja, o município deve dispor-se a entrar

⁷³ Sistemas de execução previstos no n.º 1 do artigo 147.º do RJIGT.

na **parceria** sempre que necessário, substituindo algum proprietário que se recuse a participar, ou até chamando a si as obras de urbanização. No caso de **UE** admitidas no plano, mas **sem caráter prioritário**, a operação deve cingir-se a um **sistema de iniciativa dos interessados**⁷⁴.

As UE implicam, desta forma, para os particulares o **dever de executar**, traduzindo-se numa operação de **reparcelamento urbano**⁷⁵, regida por **contrato de urbanização**⁷⁶, que assegurará a distribuição de direitos e de obrigações entre todos os investidores que integrem a **parceria**.

Atendendo a este enquadramento, a **delimitação** de **UE** no **município** de **Sousel** deve seguir as seguintes **orientações**:

1. **obrigatoriedade** de elaboração de um **contrato de desenvolvimento urbano**, no qual constem, entre outros conteúdos a acordar caso a caso:
 - a. a identificação dos prédios abrangidos e respetivos titulares;
 - b. a área, valor do prédio ou o valor do capital a investir ou da obra a realizar, consoante se trate de proprietário ou não, com que cada um dos interessados entra na operação de reparcelamento;
 - c. os benefícios concretos que são concretizados, com a operação urbanística, para cada um dos interessados e os encargos que cada um dos interessados terá que assumir, na proporção dos benefícios que lhe couberem;
 - d. o eventual acerto e redistribuição de benefícios dos interessados que não queiram ou não possam assumir a totalidade dos encargos que lhes cabe assumir;
 - e. a distribuição dos lotes resultantes da operação de reparcelamento pelos interessados;
 - f. o acompanhamento dos serviços municipais, designadamente a consulta prévia aos serviços de planeamento, de obras municipais e serviços urbanos e ambiente;

⁷⁴ Também cf. n.º 1 do artigo 147.º do RJIGT.

⁷⁵ Instrumento de execução dos planos territoriais, previsto no artigo 164.º do RJIGT.

⁷⁶ De acordo com o n.º 2 do artigo 165.º do RJIGT.

- g. a inclusão de um articulado claro que defina as obrigações das partes, designadamente a responsabilidade pelo licenciamento, execução e manutenção (reparações/substituições) das intervenções previstas;
 - h. a definição de um calendário de execução onde se encontrem faseadas as diferentes etapas (desde o licenciamento até à execução) incluindo a respetiva responsabilidade;
 - i. a definição dos custos associados à intervenção e a sua repartição pelos diferentes proprietários;
 - j. a inclusão de cauções/garantias bancárias para a execução, a fasear de acordo com o previsto;
2. primar pela **articulação e integração da solução** urbana proposta, em relação à envolvente, no que concerne às infraestruturas, morfotipologia e dinâmicas sociais e económicas;
 3. garantir a **qualificação e coerência da solução** urbana proposta de forma a assegurar um desenvolvimento harmonioso e de conjunto. Esta questão é particularmente importante em situações de conflito morfotipológico e nas de transição urbano-rural;
 4. garantir que, sempre que haja adjacência de UE, que as **áreas de cedência sejam contíguas**, materializando assim o princípio da não dispersão, ganhando escala. Para este efeito, compete ao município, no âmbito do acompanhamento à conceção e implementação das UE, garantir esta contiguidade;
 5. as UE devem ser **executadas de uma só vez**, numa perspetiva integrada, privilegiando sempre a qualificação e coerência da solução urbana proposta, de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e de conjunto. No entanto, em caso de manifesta intenção de um dos proprietários de parcelas integradas na UE proceder isoladamente à execução urbana da sua parcela, este deverá previamente apresentar um estudo de ocupação urbana para o total da UE, a ser aprovado por todos os intervenientes, com mediação do município.

No âmbito da **reclassificação do solo de áreas contíguas a áreas urbanas** proposta no PDM de Sousel e a respetiva qualificação como "**Espaços de atividades económicas**", nos termos do disposto nos n.ºs 7 e 8 do artigo 72.º do RJIGT, foram delimitadas **três unidades de**

execução (vd. capítulo VIII.2.3.2, Figura VIII.2.19 e Figura VIII.2.20) destinadas à instalação de atividades de natureza industrial a poente da vila de Sousel e a noroeste de Cano, identificadas na peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo. Para além da delimitação das UE, a reclassificação depende da “garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados, mediante contratualização dos encargos urbanísticos e inscrição no programa de execução, nos planos de atividades e nos orçamentos municipais” (n.º 8 do artigo 72.º), pelo que a execução destas áreas se encontra inscrita no Programa de execução do PDM (vd. capítulo VIII.4.2).

As Unidades de execução são as seguintes:

UE1 – ZI Norte Sousel

UE2 – ZI Sul Sousel

UE3 - Cano

As UE podem ser executadas através de uma ou várias operações urbanísticas, da iniciativa da Câmara Municipal ou dos interessados, e no **prazo máximo de 10 anos** após a entrada em vigor do PDMS, mediante prévia celebração de contrato de urbanização.

VIII.4.1.2 OUTROS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO

RESERVA DE SOLO

A reserva de solo constitui um instrumento de execução dos planos territoriais, previsto no artigo 154.º do RJIGT, que consiste na obrigatoriedade de os municípios adquirirem os prédios, sempre que a reserva de solo incida sobre prédios de particulares, que devam destinar-se à execução de **infraestruturas urbanísticas**, de **equipamentos e de espaços verdes** e outros **espaços de utilização coletiva**. Esta obrigação deve ocorrer no prazo estabelecido no plano territorial ou no respetivo instrumento de programação, caducando ao fim de cinco anos, contados da data de entrada em vigor do mesmo plano (caso não haja uma fixação do prazo).

Em caso de caducidade, o Município é obrigado a proceder à redefinição do uso do solo, exceto se o plano tiver previsto um regime de solo supletivamente aplicável (artigo 154.º, n.º 7 do RJIGT).

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Os municípios têm o direito de exercer preferência nas transmissões de prédios, realizadas ao abrigo do direito privado e a título oneroso, no âmbito de execução de planos de pormenor ou de unidades de execução. Com efeito, o **direito de preferência**, previsto no artigo 155.º do RJIGT, e cujo procedimento é fixado mediante decreto-regulamentar (n.º 4), constitui um dos instrumentos de execução dos planos territoriais que visa a viabilização de ações de reabilitação, regeneração ou reestruturação da propriedade (n.º 1).

DIREITO DE SUPERFÍCIE

De acordo com o artigo 1524º, do Código Civil “o direito de superfície consiste na faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações”, e o mesmo encontra-se consagrado no artigo 156.º do RJIGT, sendo que “os municípios podem constituir direitos de superfície sobre bens imóveis do seu domínio privado para a prossecução de finalidades de política pública do solo” (n.º 1).

DEMOLIÇÃO DE EDIFÍCIOS

A demolição de edifícios está prevista no artigo 157.º do RJIGT nos seguintes casos:

- a. quando for necessária para a execução de plano de urbanização ou plano de pormenor;
- b. quando for integrada em operação de reabilitação urbana, prevista no quadro de uma unidade de execução ou de plano intermunicipal ou de plano municipal;
- c. quando os edifícios careçam de condições de segurança ou de salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e a respetiva beneficiação ou reparação for técnica ou economicamente inviável;

- d. quando as características arquitetónicas dos edifícios ou a sua integração urbanística revelem falta de qualidade ou desadequação.

EXPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA

A expropriação de terrenos ou de edifícios necessários à execução dos programas e dos planos territoriais, bem como à realização de intervenções públicas e instalação de infraestruturas e de equipamentos de utilidade pública encontra-se prevista no artigo 159.º do RJIGT e segue o disposto no Código das Expropriações. A expropriação só pode ter lugar quando a constituição de uma servidão de direito administrativo ou de outros meios menos lesivos não seja suficiente para assegurar a prossecução das finalidades de interesse público referentes à execução do plano (n.º 5 do artigo 159.º), as quais se encontram listadas no n.º 3 do mesmo artigo.

VENDA FORÇADA

A **venda forçada**⁷⁷ consiste num instrumento de execução de planos que, em alternativa à expropriação por utilidade pública, permite a **aquisição de** (artigo 160.º, n.º 1 do RJIGT):

- a. **bens imóveis necessários às operações de regeneração ou de reabilitação urbana**, quando os respetivos proprietários não cumpram os ónus e deveres previstos no plano territorial;
- b. **edifícios em ruína ou sem condições de habitabilidade**, bem como parcelas de terrenos resultantes da sua demolição, nas situações previstas no regime jurídico da reabilitação urbana.

Os adquirentes dos edifícios e parcelas de terrenos ficam obrigados aos ónus e deveres a que estavam sujeitos os anteriores proprietários, os quais devem ser expressamente previstos

⁷⁷ O procedimento de venda forçada obedece ao disposto nos artigos 62.º e 63.º do regime jurídico da reabilitação urbana, com as necessárias adaptações (n. 2 do artigo 160.º do RJIGT).

no ato de venda forçada, assim como o respetivo prazo e programação (n.º 3 do artigo 160.º do RJIGT).

ARRENDAMENTO FORÇADO

O arrendamento forçado, previsto no artigo 161.º do RJIGT, aplica-se aos **edifícios e às frações autónomas objeto de ação de reabilitação**, nos termos e condições previstas no artigo 59.º do regime jurídico da reabilitação urbana, com as necessárias adaptações.

ESTRUTURAÇÃO DA PROPRIEDADE

As operações de reestruturação da propriedade incluem o **fracionamento**, o **emparelamento** e o **reparcelamento da propriedade**, e acordo com o n.º 1 do artigo 162.º do RJIGT, as quais se realizam segundo o previsto nos planos territoriais, devendo as unidades prediais ser adequadas ao aproveitamento do solo neles estabelecido. Assumem as seguintes **finalidades** (n.º 3 do artigo 162.º):

- a. viabilizar a reconfiguração de limites cadastrais de terrenos;
- b. contribuir para a execução de operações de regeneração e reabilitação urbanas;
- c. assegurar a implementação de políticas públicas e de planos territoriais;
- d. ajustar a dimensão e a configuração do solo à estrutura fundiária definida pelo plano intermunicipal ou plano municipal;
- e. distribuir equitativamente, entre os proprietários, os benefícios e encargos resultantes do plano intermunicipal ou plano municipal;
- f. localizar as áreas a ceder obrigatoriamente pelos proprietários destinadas à implantação de infraestruturas, de espaços verdes ou de outros espaços e equipamentos de utilização coletiva.

O **reparcelamento de solo urbano**, operação de reestruturação da propriedade consagrada no artigo 164.º do RJIGT, consiste no **agrupamento de terrenos localizados em solo urbano e na**

sua posterior divisão, com adjudicação dos lotes resultantes aos primitivos proprietários ou a outros interessados e tem como **objetivos específicos** (n.º 2 do artigo 164.º):

- a. ajustar às disposições do plano intermunicipal ou do plano municipal, a configuração e o aproveitamento dos terrenos para construção;
- b. distribuir equitativamente os benefícios e encargos resultantes do plano;
- c. localizar as áreas a ceder obrigatoriamente pelos proprietários destinadas à implantação de infraestruturas, de espaços verdes e de equipamentos públicos.

A operação de reparcelamento é da iniciativa dos proprietários, diretamente ou conjuntamente com outras entidades interessadas, ou da câmara municipal, isoladamente ou em cooperação, sendo que as relações entre os proprietários e o município, bem como entre os proprietários e outras entidades interessadas, são reguladas por **contrato de urbanização** (n.ºs 1 e 2 do artigo 165.º do RJIGT). A operação de reparcelamento de solo urbano implica a obrigação de urbanizar a zona (n.º 1 do artigo 170.º).

VIII.4.1.3 A REABILITAÇÃO URBANA

A reabilitação urbana (*vd.* capítulo V.1.4) é, conforme o n.º 1 do artigo 61.º da LBPPSOTU, “a forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística”.

É suportada pela **delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU)** que englobam espaços urbanos degradados (edifícios, infraestruturas urbanas, equipamentos, espaços urbanos e espaços verdes de utilização coletiva) e que justificam uma intervenção integrada (*cf.* n.º 1 do

artigo 12.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana⁷⁸), através de uma **operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio** ou em **plano de pormenor de reabilitação urbana** (alínea b) do artigo 2.º do RJRU), os quais constituem **instrumentos próprios de programação** que contribuem para a **execução dos planos territoriais** (n.º 4 do artigo 8.º do RJRU) (*vd.* Figura VIII.4.1).

Desta feita, a cada área de reabilitação urbana corresponde uma **operação de reabilitação urbana (ORU)**, que pode ser **simples**⁷⁹ ou **sistemática**⁸⁰ (n.º 1 do artigo 8.º do RJRU), em função da primazia dada apenas à reabilitação do edificado, ou ao edificado, equipamentos, espaços verdes e infraestruturas, num quadro de programa de investimento público, respetivamente (*vd.* Figura VIII.4.1).

Em função desta diferenciação, a Câmara Municipal propõe, e a Assembleia Municipal aprova, os instrumentos de programação das ORU: uma “Estratégia de Reabilitação Urbana” ou um “Programa Estratégico de Reabilitação Urbana”, respetivamente para a ORU simples e para a ORU sistemática. Deste modo, estão criadas as condições necessárias para a aprovação da ORU, a qual pode ser aprovada com recurso a “instrumento próprio” ou a “plano de pormenor de reabilitação urbana” (*vd.* Figura VIII.4.1), determinando, a partir da sua aprovação, a obrigatoriedade de promoção da mesma.

A opção por uma das tipologias de ORU (simples ou sistemática), que terá por base e como fundamento as **especificidades territoriais da área de reabilitação urbana** e a **estratégia** que o Município determinar para essa mesma área, através de um instrumento de programação (estratégia de reabilitação urbana ou programa estratégico de reabilitação urbana), está

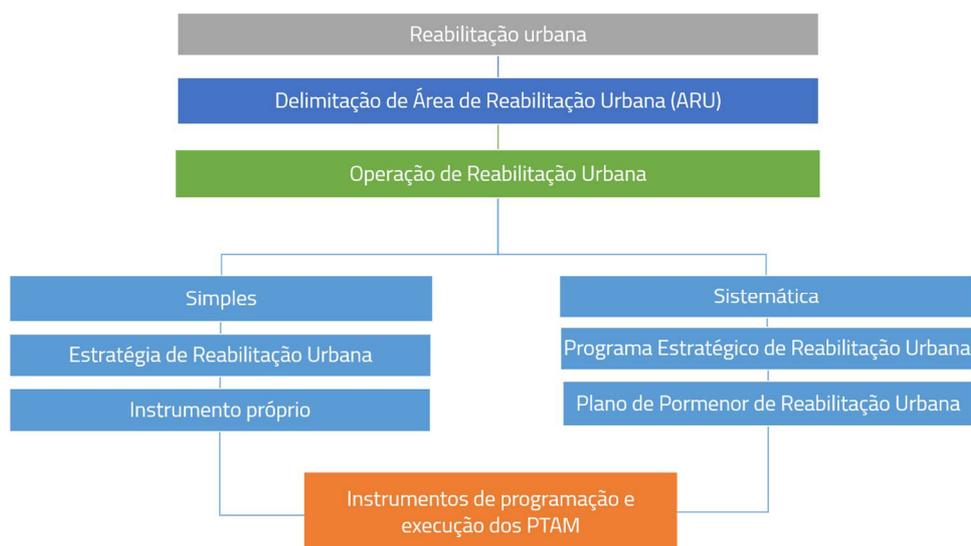
⁷⁸ RJRU – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual.

⁷⁹ A operação de **reabilitação urbana simples** “consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à **reabilitação do edificado**, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução” (n.º 2 do artigo 8.º do RJRU).

⁸⁰ A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público (n.º 4 do artigo 8.º do RJRU).

intimamente relacionada com a opção de aprovação da ORU, por meio de um instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana (vd. Figura VIII.4.1).

Figura VIII.4.1 Instrumentos de concretização da reabilitação urbana



Fonte: Adaptado do RJRU.

Com efeito, enquanto instrumento de programação, a **estratégia de reabilitação urbana** deve (cf. n.º 2 do artigo 30.º do RJRU):

1. apresentar as opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
2. estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
3. definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
4. determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
5. apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
6. explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana;

7. identificar, caso o município não assuma diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
8. mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

Por seu turno, o **programa estratégico de reabilitação urbana** deve (*cf.* n.º 2 do artigo 33.º do RJRU):

1. apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
2. estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
3. definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
4. estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
5. determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
6. apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
7. descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;

8. definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
9. identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
10. mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

O **programa estratégico de reabilitação urbana** pode prever **unidades de execução ou intervenção da operação de reabilitação urbana** e definir os objetivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas, de acordo com n.º 3 do artigo 33.º do RJRU (*vd.* a este respeito o capítulo IV.4.1.1).

EFEITOS DA DELIMITAÇÃO DE UMA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A aprovação de uma ARU resulta num conjunto de efeitos, mais ou menos diretos, **potenciadores e facilitadores da intervenção de reabilitação urbana** pretendida e dirigidos aos diferentes agentes envolvidos. Assim:

Determina para o município (entidade gestora):

- a. a obrigatoriedade de promover a operação de reabilitação urbana (ORU) (artigo 19.º);
- b. a obrigatoriedade de definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, concretamente ao imposto municipal sobre imóveis (IMI) e ao imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) (alínea a) do artigo 14.º);

- c. a possibilidade de conceder apoios financeiros a intervenções realizadas por proprietários, entidades gestoras ou terceiros, no âmbito das ORU (artigo 75.º). Estes apoios financeiros podem revestir-se de diferentes modalidades, de entre as quais se destaca a criação de “um regime especial de taxas urbanísticas com vista a incentivar a realização das operações urbanísticas que integrem operações de reabilitação urbana e/ou a incentivar a instalação, dinamização e modernização de atividades económicas” (OLIVEIRA, 2011) ou o estabelecimento, em regulamento municipal, de “um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pelo não cumprimento dos parâmetros para a previsão de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva (...), não cumprimento desse que se justifica frequentemente, dada a especial situação de consolidação urbanística de grande parte das áreas de reabilitação urbana” (Ibidem);
- d. a possibilidade, caso se trate de uma ORU sistemática, de recorrer a instrumentos de política urbanística como as expropriações, a venda forçada dos imóveis existentes, a constituição de servidões ou a reestruturação da propriedade;
- e. a possibilidade de aceitar e sacar letras de câmbio, conceder avales cambiários, subscrever livranças, bem como conceder garantias pessoais e reais, relativamente a quaisquer operações de financiamento promovidas por entidades gestoras no âmbito de uma operação de reabilitação urbana (n.º 1 do artigo 76.º);
- f. a possibilidade de [neste caso, as entidades gestoras] contrair empréstimos a médio e longo prazos destinados ao financiamento das operações de reabilitação urbana, os quais, caso autorizados por despacho do ministro responsável pela área das finanças, não relevam para efeitos do montante da dívida de cada município (n.º 1 do artigo 76.º);
- g. a obrigatoriedade de elaborar anualmente um relatório de monitorização da ORU em curso a submeter à Assembleia Municipal (n.º 1 do artigo 20.ºA);
- h. a obrigatoriedade de elaborar a cada cinco anos um relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana a submeter à apreciação da Assembleia Municipal (n.º 2 do artigo 20.ºA); e,

- i. a possibilidade de impor ao proprietário a obrigação de reabilitar, quando o estado de conservação do imóvel for de nível 1 ou 2, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutura e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade (n.º 1 do artigo 55.º).

Determina para o particular (aqui integrando os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações abrangidas pela área de reabilitação urbana):

- a. o acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana (alínea b) do artigo 14.º);
- b. o dever de realizar as ações de reabilitação de edifícios tendentes à execução de uma ORU simples (artigo 29.º); e,
- c. a possibilidade de beneficiar de um regime simplificado de controlo prévio (artigos 44.º a 53.º G e 77.º B).

AS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA NO CONCELHO DE SOUSEL

A reabilitação urbana, pelo seu caráter transversal e integrado, detém um papel fundamental na prossecução da estratégia de desenvolvimento territorial definida para o concelho de Sousel, enquadrando-se sobretudo nos Eixos de Ação Estratégica Sociedade Território e Sociedade (*vd.* capítulo V.1.4.3). Com efeito, o concelho de Sousel possui **cinco** Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) aprovadas e publicadas no Portal da Habitação⁸¹, que compreendem a ARU da Tapada da Portagem em Sousel, ARU de Sousel, ARU de Cano, ARU de Casa Branca e a ARU de Santo Amaro. Contudo, destas **apenas a ARU de Sousel e de Cano se encontram vigentes**, estando as restantes caducadas.

⁸¹ Última consulta do Portal em 10 de novembro de 2022.

A **ARU de Sousel**⁸² será executada através de uma **ORU simples** que se propõe a uma intervenção integrada da reabilitação urbana da Vila de Sousel, abrangendo o núcleo Central e mais antigo da Vila, e a zona adjacente, estando incluídos nesta área quatro imóveis classificados - Igreja Matriz, Pelourinho, Igreja Nossa Senhora da Orada e Igreja do Convento de Santo António ou Igreja do Convento dos Paulistas.

Foi definida uma Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) para a área que assenta nos seguintes princípios (CM Sousel):

- Potenciar a instalação de comércio e serviços
- Melhorar a qualidade urbana e ambiental
- Qualificar o edificado com função residencial
- Recuperar o património edificado
- Fortalecer o valor patrimonial, histórico e cultural
- Fomentar o turismo

Esta ARU assumiu-se ainda como referência para o **Plano de Ação de Regeneração Urbana da Sousel** (PARUS). O PARU de Sousel propõe uma **concentração** territorial do investimento no núcleo histórico e tradicional da Vila de Sousel de modo a maximizar a eficácia de âmbito económico e social, sendo a sua área de intervenção coincidente com a totalidade da ARU de Sousel.

Quanto ao **modelo de gestão e execução**, assenta numa componente de investimento público municipal e na mobilização do investimento privado para a concretização das intervenções preconizadas, tendo, portanto, um **carácter misto**.

A **ARU do Cano** foi aprovada em 29-06-2015, juntamente com a ARU de Sousel e com a qual partilha grande parte dos objetivos que estiveram na sua delimitação. Tem uma área de **25,8**

⁸² Aprovada pela Assembleia Municipal em sessão de 29 de junho de 2015 e publicada em Diário da República pelo Aviso n.º 8476/2014, n.º 139/2014, Série II, de 2014-07-22

ha e localiza-se na área nascente do perímetro urbano, incluindo o Rossio de Cano, onde se concentram grande parte dos equipamentos públicos.

Para a ARU do Cano foi estabelecida uma **Operação de Reabilitação Urbana sistemática** (ORU), suportada por um **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana** (PERU). Pretende-se com esta ORU desenvolver processos de reabilitação urbana integrada que racionalizem recursos e evitem intervenções dispersas que possam revelar-se contraditórias (CM Sousel). Visto que os objetivos da ARU passam não só pela reabilitação do edificado público e privado, como também pela qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços de utilização coletiva, a Câmara Municipal de Sousel optou pela realização de uma Operação de Reabilitação Urbana sistemática.

O **modelo de gestão** e o sistema de **benefícios fiscais** e incentivos é idêntico ao estipulado para a ARU de Sousel. Quanto ao programa de investimento público, estima-se que atinja um valor total de 3.238.355,00€ (CM Sousel).

Ambas as ARU definem o **perfil e prioridades da intervenção municipal**, bem como os **instrumentos de execução da política urbanística** e, ainda, a **carteira de incentivos aos proprietários** e a respetiva **forma de implementação e modelo de gestão** (*vd.* capítulo V.1.4.3).

VIII.4.1.4 MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO

A política de ordenamento do território e de urbanismo deverá assentar no **princípio da equidade**, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da aplicação dos instrumentos de gestão territorial (alínea f) do n.º 1 do artigo 3.º da LBPPSOTU). Neste sentido, o RJIGT dedica uma secção à temática da “redistribuição de benefícios e encargos”, consagrando o n.º 1 do artigo 176.º que os planos territoriais devem prever “mecanismos diretos ou indiretos de perequação”.

Os referidos mecanismos, que devem ser utilizados de forma conjugada, correspondem (cf. n.º 1 do artigo 177.º do RJIGT):

- a. ao estabelecimento da edificabilidade média do plano;
- b. ao estabelecimento de uma área de cedência média;
- c. à repartição dos custos de urbanização.

DA EDIFICABILIDADE MÉDIA DO PLANO

A **edificabilidade média do plano** corresponde ao quociente entre a área total de construção e a área de intervenção do plano⁸³.

O RJIGT prevê, no n.º 5 do artigo 178.º, que quando o **direito concreto de construção**⁸⁴ do proprietário **for inferior** à sua **edificabilidade abstrata**⁸⁵, o proprietário deve receber uma **compensação**, nos termos a prever em regulamento municipal, designadamente, através das seguintes medidas alternativas ou complementares:

1. desconto nas taxas que tenha de suportar;
2. aquisição pelo município, por permuta ou compra, da parte do terreno menos edificável;
3. transmissão de uma área correspondente à edificabilidade em defeito.

Porém, quando o **direito concreto de construção** do proprietário **for superior** à sua **edificabilidade abstrata**, o proprietário, **deve compensar** a área de construção correspondente a essa diferença, em **numerário ou em espécie**, designadamente através da transmissão para o domínio privado do município de uma área correspondente à área de construção em excesso (cf. n.º 6.º do artigo 178.º do RJIGT).

⁸³ Cf. n.º 3 do artigo 178.º do RJIGT.

⁸⁴ O **direito concreto de construção** corresponde à "edificabilidade específica de cada parcela ou lote, expressa em metros quadrados e resultante da licença ou apresentação de comunicação prévia de controlo prévio de operações urbanísticas, em conformidade com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos no plano" (n.º 4 do artigo 178.º do RJIGT).

⁸⁵ "A **edificabilidade abstrata** a atribuir a cada proprietário é expressa em metros quadrados de área de construção e corresponde ao produto da edificabilidade média prevista no plano pela área total de terreno detida inicialmente por cada proprietário" (n.º 2 do artigo 178.º do RJIGT).

DA ÁREA DE CEDÊNCIA MÉDIA

As áreas de cedência média decorrem dos parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas à implantação de espaços verdes, de equipamentos e de infraestruturas de utilização coletiva, nos termos definidos no regime jurídico da urbanização e edificação e estabelecidos no capítulo VIII.2.10.1.

De acordo com o n.º 5 do artigo 182.º do RJIGT, quando a **área de cedência efetiva for superior à cedência média**, o proprietário deve, quando pretenda realizar operações urbanísticas, ser compensado, nos termos previstos no plano ou em regulamento municipal.

Prevê igualmente o RJIGT, que quando a **área de cedência efetiva for inferior à cedência média**, o proprietário tem que compensar os demais proprietários ou pagar a respetiva compensação urbanística nos termos definidos em regulamento municipal (n.º 6 do artigo 182.º do RJIGT).

DA REPARTIÇÃO DOS CUSTOS DE URBANIZAÇÃO

Todos os custos previstos nos planos com infraestruturas urbanísticas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva são contabilizados como encargos de urbanização para efeitos de perequação intraplano, sendo que a comparticipação nos mesmos é determinada pelos seguintes critérios (artigo 183.º do RJIGT):

1. o tipo de aproveitamento urbanístico determinados pelas disposições dos planos;
2. a capacidade edificatória atribuída;
3. a extensão excecional de infraestruturas para serviço de uma parcela.

VIII.4.1.5 FUNDO MUNICIPAL DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E DE URBANISMO

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU) (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na redação atual dada pelo DL n.º 52/2021, de 15 de junho) estabelece no seu Título V, relativo ao Regime Económico e Financeiro, a adotar no quadro da administração urbanística que:

1. os municípios devem constituir um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, ao qual são afetas receitas resultantes da redistribuição das mais-valias com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação dos serviços ambientais (n.º 4 do artigo 62.º); e
2. devem ser estabelecidos instrumentos de redistribuição equitativa de benefícios e encargos resultantes de planos territoriais (artigos 64.º a 66.º), o que passa necessariamente por processos de compensação e, para tal, pela constituição de um fundo que os viabilize.

Assim, em alinhamento com o quadro legal e por forma a garantir a **compensação por danos ambientais** decorrentes de alguns usos e atividades com maior impacte nos recursos naturais e infraestruturas e equipamentos de uso público, bem como, contribuir para o pagamento de **serviços dos ecossistemas**, sugere-se a integração das seguintes normas no PDM de Sousel:

1. A execução do PDM obedece ao princípio da sustentabilidade económico-financeira, assegurando através do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, a criar, e de outras receitas municipais, os meios necessários à execução do Plano;
2. O Fundo tem por finalidades a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais, a promoção da reabilitação urbana, a criação, manutenção e reforço das infraestruturas e equipamentos ou áreas de uso público;

3. A afetação de receitas ao Fundo é prevista no plano plurianual de investimentos e, em concreto, determinada anualmente no orçamento municipal.

VIII.4.2. PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

O Programa de Execução e Plano de Financiamento encontram-se previstos nas alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 97.º do RJIGT, sendo que o primeiro deve conter as disposições sobre a execução das intervenções prioritárias do Estado e do Município, previstas a curto e médio prazo, e o enquadramento das intervenções do estado e as intervenções municipais previstas a longo prazo. Por sua vez, o Plano de Financiamento deve conter a origem do financiamento e os montantes afetos àquelas intervenções, fundamentando assim a sustentabilidade económica e financeira das mesmas.

As programações temporal e financeira devem sustentar o processo de implementação do PDM de Sousel, constituindo instrumentos estratégicos e orientadores para a definição de políticas municipais e não instrumentos de gestão e de definição orçamental, atendendo à escala geográfica e ao horizonte temporal de eficácia do plano. Esta ideia da inclusão de orientações para a execução dos PDM, a “inscrever nos planos de atividades e nos orçamentos” encontra-se, aliás, expressa no n.º 4 do artigo 146.º do RJIGT. Com efeito, durante a vigência do plano, a Câmara Municipal de Sousel deverá, através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano do município, **privilegiar as seguintes intervenções:**

1. as que, contribuindo para a concretização dos objetivos do plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento;
2. as de consolidação e reabilitação urbana;
3. as de proteção e valorização da estrutura ecológica municipal;

4. as que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências existentes;
5. as de estruturação dos tecidos urbanos existentes, quando incorporem ações de qualificação morfológica e funcional do território ou quando necessária a oferta de solo urbanizado, por força da procura verificada ou por razões de controlo do mercado de solos;
6. as destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.

Importa ainda salientar que a capacidade para envolver parceiros e/ou para garantir o acesso a apoios financeiros comunitários ou outros, é determinante na realização dos projetos programados.

O **programa de execução** apresenta um **carácter dinâmico**, estando a sua validade diretamente associada às opções políticas ou económicas efetuadas em determinado contexto, podendo vir a ser aferido à medida que surjam alterações capazes de afetar os resultados previstos. Deste modo, este documento deverá funcionar sempre como uma **orientação geral das intervenções futuras**, não constituindo um programa de gestão financeira de aplicação direta.

Foi, pois, com base nestes pressupostos que se seleccionaram os projetos e ações incluídos nos objetivos estratégicos da estratégia de desenvolvimento do concelho (*vd.* capítulo VII.4.2) que contribuem para a concretização dos objetivos e visão estabelecida para o concelho, bem como para a implementação do modelo de desenvolvimento territorial preconizado.

De modo a facilitar a sua apreensão e análise, as ações e o respetivo calendário proposto, num cenário de relativa flexibilidade, bem como os custos estimados⁸⁶ e fontes de financiamento prováveis, são expostos num quadro integrador (*vd.* Quadro VIII.4.1) os

⁸⁶ Os custos estimados para cada uma das intervenções correspondem a um valor de referência.

diversos elementos que concorrem para a execução do PDM, utilizando para o efeito a técnica do semáforo⁸⁷.

⁸⁷ Isto é, utilizando a cor verde, para traduzir os compromissos especialmente prioritários para colocar a estratégia no sentido da visão assumida, constituindo em todo o caso ações dependentes do município ou onde este se assume como ator fundamental, e que decorrem de necessidades claramente sentidas pelos atores locais; o amarelo para representar as ações que não constituem prioridade imediata, sobretudo no quadro conjuntural atual, e cujo plano de financiamento, à luz dos meios disponíveis e face aos instrumentos de financiamento existentes, é de difícil planeamento e programação, e cuja responsabilidade poderá depender ou não diretamente do município; o vermelho, para assinalar todas as ações que assumem um papel secundário para colocar a estratégia no sentido da visão, que são, à partida, mais difíceis de concretização na conjuntura atual, independentemente dos atores responsáveis.

Quadro VIII.4.1 Programação da execução e plano de financiamento, por eixo estratégico

Eixo e ação	Prioridade	Entidade responsável	Estimativa Custo	Fontes Financiamento
ECONOMIA - Fortalecer, revitalizar e diversificar a base económica e potenciar o crescimento económico e desenvolvimento locais				
Promover a marca Sousel a nível nacional e internacional, alargando-a a outras produções para além do azeite, do gado e do vinho		CMS		
Apostar no aprofundamento de parcerias com clusters agroalimentares no domínio da inovação e tecnologia		Empresários, Escolas e Universidades		
Criação do Centro de Interpretação, Inovação e Conhecimento do borrego de Sousel.		CMS, Escolas e Universidades; Empresários		
Promover ligações com as instituições de ensino superior e politécnico.		CMS, Escolas e Universidades; Empresários		
Consolidar a oferta no espaço empresarial de Sousel e iniciar a promoção/divulgação da oferta de espaços em eventos dedicados e por via de uma plataforma a instalar na página eletrónica do Município.		CMS		
Desenvolver um programa de ação integrado para a valorização da Serra de São Miguel, passando pelo aproveitamento possível da unidade hoteleira e a capitalização de valências como a tauromaquia e os aspetos culturais também associados à religião.		CMS e empresários		
Unidade de Execução para Zona Industrial		CMS	4.000.000 €	
Apostar na oferta turística em segmentos por explorar, nomeadamente o turismo de "ar livre", com especial destaque para o segmento do autocaravanismo, em franca expansão		CMS		
Criar condições para a instalação de empresas ligadas aos equipamentos e infraestruturas de armazenamento, frio e distribuição para o setor agroalimentar		CMS e Empresários		
Potenciar o aproveitamento das energias solar e eólica		CMS e Empresários		
Desenvolver uma estratégia regional concertada a nível da gestão integrada do ciclo completo da água no que toca ao abastecimento em alta e em baixa das populações		CMS e Entidades competentes		
AMBIENTE - Preservar e valorizar os recursos e apostar num ambiente saudável e seguro, menos vulnerável aos riscos naturais				

Valorizar e defender os recursos naturais, o património paisagístico e arqueológico		CMS, Administração Regional, Escolas e Universidades		
Elaborar a Carta Municipal do Património		CMS		
Desenvolver mecanismos tendentes à restrição das práticas agrícolas intensivas		CMS		
Promover as boas práticas nas atividades primárias e atender à sustentabilidade dos modos de produção		CMS e Empresários		
Criação de bacias de retenção e execução de uma das soluções propostas de acordo com o “Estudo hidráulico e hidrológico referente ao ribeiro do Lupe em Santo Amaro e respetivos projetos de execução - Fase 2 – Definição de soluções - Situação futura. Memória descritiva e justificativa”. Entre as medidas encontra-se programada: Desmatção e limpeza do terreno; Escavação em terreno de qualquer natureza para execução de fundação do muro de gabiões ou para modelação do terreno do interior da bacia de retenção; Fornecimento e montagem de muro de gabiões; Execução de estrutura de descarga, incluindo fornecimento de <i>box-culverts</i> para orifícios e descarregador de superfície; Arranjos exteriores da área da bacia de retenção, incluindo vedação, acessos e sinalização de segurança; Desvio de linha de água afluente à ribeira de Lupe; Desmatção e limpeza do terreno; Escavação em terreno de qualquer natureza para abertura de canal; Fornecimento e plantação de vegetação ripícola nas margens do canal; Medidas de requalificação das margens do ribeiro de Lupe; Nova Ponte da Praça.		CMS	3.308.993 € *Preço máximo, previsto para a solução 2, com duas bacias de retenção	
Requalificação dos coletores de águas pluviais na freguesia de Santo Amaro (prevenção cheias Rbo Lupe)		CMS	148.032,05 €	
Dotar os aglomerados de espaços verdes e melhorar os existentes, eventualmente em contexto de conceções inovadoras e que integrem perspetivas da arquitetura paisagista		CMS		
Desenvolver uma rede de percursos pedestres de pequena rota (PR) e assegurar a respetiva promoção		CMS		
Revitalizar as rotas temáticas existentes em articulação com uma rede de novas rotas temáticas associadas ao património natural (montado, serra), ao património edificado, histórico, arqueológico e religioso acessíveis a todos, numa perspetiva de cooperação intermunicipal		CMS, CIMAL		
Implementar um programa de eficiência energética nos edifícios e equipamentos públicos		CMS		
TERRITÓRIO - Ordenar o território, promovendo o equilíbrio da rede urbana, e qualificar o espaço urbano, tornando-o inclusivo e dotado de infraestruturas e equipamentos de qualidade				

Desenvolver medidas e ações no sentido de monitorizar e controlar a expansão do olival intensivo e semi-intensivo		CMS		
Promover um maior equilíbrio da rede urbana concelhia, dotando os aglomerados de serviços em eventual carência, de possibilidade de expansão dos perímetros em situações justificáveis e de espaços para o acolhimento empresarial		CMS		
Recuperação dos imóveis com potencial para utilizações como equipamentos coletivos e fins turísticos (chalé antigo no centro de Casa Branca, o projeto "Cano Social", recuperação da Torre do Álamo, "Museu do Mundo Rural em Santo Amaro, e outros)		CMS		
Promover a requalificação das áreas centrais dos lugares		CMS		
Criar respostas às questões relacionadas com a habitação e os constrangimentos do parque habitacional, designadamente o elevado número de imóveis vazios, abandonados ou devolutos		CMS		
Promover a habitação social e desenvolver medidas no âmbito do mercado de arrendamento		CMS		
Desenvolver um programa de ação vocacionado para a valorização da Serra de São Miguel		CMS		
Garantir os acessos e as boas condições de acessibilidade aos aglomerados e às propriedades		CMS		
Criação de uma rede de acolhimento ao autocaravanismo, por via da implementação de um conjunto de Áreas de Serviço para Autocaravanas (ASA), num modelo que pode envolver as entidades públicas (juntas de freguesia), entidades privadas (herdades e outras), associações, ou num modelo misto.		CMS e empresários		
Construção de parque verde e de lazer "Olival dos Escritores" em Casa Branca		CMS	210.466,75	
Manter atualizada a sinalização de trânsito no concelho		CMS		
Beneficiação da Rede viária municipal		CMS	65.000	
Criar rotas temáticas acessíveis a todos, privilegiando a natureza, o espaço rural, a gastronomia, a história e o património		CMS		
Criar um plano de acessibilidade e mobilidade para todos		CMS		
Dotação de novas valências ao complexo desportivo de Sousel		CMS	290.000	
Construção de 24 fogos de habitação social na Tapada do Alcides em Sousel, no âmbito da Estratégia Local de Habitação		CMS	2.643.750	
Construção de um equipamento social no terreno adjacente (este) ao lar de idosos, em Sousel		CMS	900.000	
Desenvolver uma aplicação para dispositivos móveis para promoção e divulgação dos pontos de interesse cultural e ambiental, rede de percursos pedestres, rotas temáticas e oferta de alojamento e restauração		CMS		
Dotar o território municipal de uma efetiva rede digital de elevado desempenho				
Instalação da subestação elétrica em Sousel (prazo 3 anos)		E-Redes	4.500.000	

Ponte sobre a Ribeira de Alcórrego		CMS	475.187,30	Ao abrigo da candidatura "CHEIAS E INUNDAÇÕES"
Beneficiação da rede de abastecimento de água em baixo		CMS		
SOCIEDADE - Fomentar a governança e reforçar a cidadania, coesão territorial e social				
Desenvolver medidas de incentivo à retenção no concelho de população jovem e atração de população jovem de outros espaços, incluindo de comunidades estrangeiras com apetência para a fixação		CMS		
Dotar o território municipal de uma efetiva rede de banda larga, na medida em que esta constitui uma garantia essencial de prestação dos serviços à população		CMS		
Implementar um programa de qualificação da população ativa, apostando na especialização		CMS		
Promover a saúde pública e privada		CMS		
Reforçar e melhorar os apoios sociais, educativos e culturais a grupos sensíveis		CMS		
Promover o equilíbrio e a coesão do sistema territorial, e a integração das suas funcionalidades socioeconómicas a nível regional		CMS		
Disponibilização de serviços on-line no site da CMS como forma de simplificar os procedimentos e aproximar a Câmara dos munícipes, aumentando a transparência		CMS		

VIII.4.3. MONITORIZAÇÃO, PRAZO DE EFICÁCIA E DINÂMICA

DA MONITORIZAÇÃO

A monitorização da estratégia, objetivos e resultados da execução do PDM encontra-se prevista no artigo 57.º da LBPPSOTU, devendo a mesma consistir na avaliação de um conjunto de parâmetros e indicadores previamente definidos, a qual deve ser disponibilizada publicamente, através de meios informáticos adequados.

O RJIGT concretiza que o PDM estabelece o respetivo sistema de monitorização (alínea r) do n.º 1 do artigo 96.º) e que a monitorização e avaliação dos planos municipais, sustentada em indicadores, deve ser “consubstanciada nos relatórios de estado do ordenamento do território” (REOT) (n.º 2 do artigo 93.º), de cujos resultados dependem os processos de alteração e revisão.

Neste sentido, a monitorização da operacionalização do PDM deve corresponder a um processo de acompanhamento regular e sistemático da execução do plano ao longo do tempo, incidindo especialmente sobre os seguintes aspetos:

1. verificação da realização das ações e dos projetos propostos pelo PDM - **monitorização da implementação;**
2. avaliação do grau de alcance das metas do PDM e dos resultados alcançados - **monitorização de impactes;**
3. confirmação da adequação das ações e dos projetos propostos à concretização dos objetivos - **monitorização estratégica.**

Assim, a monitorização do PDM de Sousel, resultante dos indicadores identificados no Quadro VIII.4.2, deve corresponder a:

1. um **processo integrado** que permita identificar, caracterizar e avaliar os benefícios e os efeitos indesejados decorrentes da implementação do PDM;

2. uma **abordagem preventiva** que permita identificar as componentes preventivas e/ou mitigadoras das medidas e ações;
3. uma **abordagem operacional** que permita que as conclusões periódicas do processo de monitorização e avaliação sejam integradas na implementação do modelo de desenvolvimento proposto pelo plano;
4. uma **abordagem estratégica**, traduzida no desenvolvimento de orientações que permitam aumentar o conhecimento e reduzir as incertezas.

Quadro VIII.4.2 Indicadores de monitorização do PDM de Sousel

Indicador de Monitorização	Unidade de medida	Periodicidade	Fontes de informação
Eixo de ação estratégica 1. ECONOMIA			
Fortalecer, revitalizar e diversificar a base económica e potenciar o crescimento económico e desenvolvimento locais			
VAB concelho	€	4 anos	INE
N.º de empresas criadas por CAE	N.º	4 anos	INE
N.º de empresas com certificação ambiental	N.º	4 anos	Iso Survey
N.º de produtos com certificado de origem	N.º	4 anos	DGADR
N.º de parcerias das empresas com estabelecimentos de ensino	N.º	4 anos	GAAET - CMV
Capacidade de alojamento em empreendimentos turísticos, por tipologia	N.º de camas/uten-tes	4 anos	INE, Turismo de Portugal, Autarquia
Taxa de crescimento do n.º de dormidas nacionais e internacionais nos estabelecimentos de alojamento turístico	%	Anual	INE, Autarquia
N.º de intervenções no domínio do turismo acessível	N.º	4 anos	Turismo de Portugal, Autarquia
N.º de empresas de animação turística reconhecidas como turismo de natureza	N.º	4 anos	Turismo de Portugal (SIGTUR)
N.º de rotas e/ou circuitos pedestres/bicicleta; pontos de observação de aves, devidamente identificados, sinalizados e infraestruturados para o efeito	N.º	4 anos	Turismo de Portugal, ICNF, Autarquia
N.º e capacidade dos parques de caravanismo/ autocaravanismo	N.º e N.º de utentes	4 anos	Turismo de Portugal (RNET/SIGTUR)
N.º de empresas instaladas em áreas de atividades económicas	N.º	4 anos	Autarquia
Taxa de crescimento do emprego nos setores do alojamento, restauração e turismo de natureza	% por setor	4 anos	INE
Taxa de crescimento do emprego por setor de atividade	%	4 anos	INE
Taxa de crescimento efetivo da população	%	4 anos	INE

Taxa de crescimento efetivo da população por grupos etários	%	4 anos	INE
Peso da população empregada por nível de qualificação académica e profissional	%	4 anos	INE

Eixo de ação estratégica 2. AMBIENTE

Preservar e valorizar os recursos e apostar num ambiente saudável e seguro, menos vulnerável aos riscos naturais

Evolução do n.º de utentes das empresas de desportos ligados ao contacto com a natureza	N.º	4 anos	Empresas privadas
N.º de eventos relacionados com a promoção do património natural e cultural e n.º de participantes	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de aplicações web e respetivo n.º de utilizadores relacionadas com a promoção territorial	N.º	4 anos	Autarquia / Empresas privadas
N.º de itinerários temáticos para divulgação, conhecimento e fruição do património natural e histórico	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de guias turísticos certificados	N.º	4 anos	Autarquia / Turismo de Portugal
N.º de intervenções ao nível do turismo acessível	N.º	4 anos	Autarquia / Turismo de Portugal
Rácio da área ocupada por explorações de agricultura biológica ou produção integrada/área agrícola	%	4 anos	Autarquia/DRAP
N.º de ações de sensibilização sobre agricultura biológica ou produção integrada	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de veículos elétricos da frota municipal	N.º	4 anos	Autarquia
Evolução do consumo energético em edifícios públicos	Taxa de variação (%)	4 anos	Autarquia
Taxa de substituição das lâmpadas tradicionais por lâmpadas de baixo consumo	%	4 anos	Autarquia
N.º de ações de limpeza e/ou manutenção das linhas de água	N.º	4 anos	Autarquia / APA
Extensão dos percursos pedestres de pequena rota	Km	4 anos	Autarquia
N.º de formações sobre o turismo natureza	N.º	4 anos	Autarquia / ICNF
N.º de elementos do património arqueológico inventariados ou valorizados	N.º	4 anos	Autarquia

Eixo de ação estratégica 3. TERRITÓRIO

Ordenar o território, promovendo o equilíbrio da rede urbana, e qualificar o espaço urbano, tornando-o inclusivo e dotado de infraestruturas e equipamentos de qualidade

N.º de espaços públicos de recreio e lazer criados	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de espaços públicos requalificados	N.º	4 anos	Autarquia
N.º e extensão de vias pedonais e cicláveis no interior dos aglomerados	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de intervenções no domínio da acessibilidade para todos	N.º	4 anos	Autarquia
N.º e área ocupada por espaços verdes em solo urbano	N.º e ha	4 anos	Autarquia
Taxa de execução das ações do Plano de Mobilidade e Acessibilidade para Todos	%	4 anos	Autarquia

N.º de intervenções (por tipologia) no espaço público e privado no âmbito do conceito de acessibilidade para todos	N.º e tipologia	4 anos	Autarquia
N.º de rotas temáticas associadas ao património histórico e cultural do concelho	N.º	4 anos	Autarquia
Visitantes dos núcleos museológicos temáticos	N.º	4 anos	Autarquia

SOCIEDADE - Fomentar a governança e reforçar a cidadania, coesão territorial e social

N.º de horas de formação/empregado	N.º horas	4 anos	IEFP, Autarquia
N.º de cursos profissionais direcionados para o setor agroalimentar	N.º	4 anos	IEFP, Universidades, Autarquia
N.º de associações de empresários	N.º e tipologia	4 anos	Autarquia
N.º de Workshops de participação e auscultação dos atores locais relativos a temáticas de interesse relevante	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de procedimentos de licenciamento zero	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de comissões de bairro ou similar	N.º	4 anos	Autarquia
N.º participantes em processos de discussão pública	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de serviços ambulatoriais, de cuidados continuados	N.º	Anual	Autarquia; Administração Regional de Saúde
N.º de famílias a residirem em habitação social ou a custos controlados	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de famílias abrangidas pelo programa de arrendamento social	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de famílias abrangidas pelos programas de apoio aos mais desfavorecidos	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de voluntários da Bolsa de Voluntariado	N.º	4 anos	Autarquia

DO PRAZO DE EFCÁCIA E DINÂMICA

O PDM, enquanto instrumento de planeamento por excelência, deverá ser **dinâmico** de modo a **ajustar-se à realidade** dialética, no espaço e no tempo, sob prejuízo de se tornar obsoleto ao ponto de, em vez de potenciar os objetivos para os quais foi desenvolvido, na essência, o desenvolvimento sustentável do território, se transformar num instrumento estrangulador.

Decorre daqui a necessidade de estar munido dos mecanismos que garantam a sua monitorização, ou seja, a **avaliação da sua execução** e o alinhamento com a visão estratégica e modelo de ordenamento do território e desenvolvimento assumidos, os quais foram identificados anteriormente (*vd.* capítulo VII.4). Só assim poderá sofrer os ajustes necessários

às mudanças ocorridas e/ou preconizadas, designadamente através da **ativação dos instrumentos de execução** previstos no capítulo VIII.4.1, por forma a repor a estratégia no sentido da visão assumida e/ou desejada.

Não obstante, quando do processo contínuo de monitorização da execução do plano, plasmado nos relatórios do estado do ordenamento do território resultar a identificação de níveis de execução e uma evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes, suscetível de determinar uma modificação do modelo territorial definido, deverá o PDM de Sousel ser revisto (artigo 93.º do RJIGT).

Pese embora o referido processo de monitorização da execução do plano não identifique a clara necessidade da sua revisão, considera-se que, atendendo à acentuada dinâmica e imprevisibilidade atuais, o **PDM de Sousel deverá sofrer uma profunda avaliação e ser revisto no prazo de dez anos.**

A referida **revisão** implica, de acordo com o n.º 3 do artigo 115.º do RJIGT, “a reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais.”

A dinâmica do PDM fica ainda condicionada pela necessidade de **atualizar**⁸⁸, através da boa republicação, da:

1. Planta de Ordenamento - Classificação e qualificação do solo, no que diz respeito:

- a. às áreas a abranger por novos espaços de ocupação turística correspondentes a NDT;
- b. às áreas a abranger por plano de urbanização ou plano de pormenor;

2. Planta de Condicionantes geral relativamente aos seguintes elementos:

⁸⁸ Não obstante esta figura não constituir um procedimento de dinâmica dos planos territoriais, nos termos do artigo 115.º do RJIGT, considera-se que o PDM pode prever instrumentos que promovam a sua atualização.

a. **imóveis classificados**, atendendo às servidões que decorrem do seu perímetro de proteção (zona geral de proteção ou zona especial de proteção);

3. **Planta de Condicionantes – Recursos florestais e perigosidade de incêndio rural**, relativamente a:

a. **redes de defesa da floresta contra incêndios**, sempre que sejam alteradas;

b. **perigosidade de incêndio rural**, sempre que a carta da perigosidade de incêndio rural produzida e divulgada pela entidade competente seja alterada;

4. **Planta de Ordenamento – Património**, relativamente:

à **identificação dos bens de interesse**, na medida em que poderão ser identificados outros bens a sujeitar ao mesmo regime.

VIII.4.4. BIBLIOGRAFIA

BATISTA e SILVA, J. (1999), "A função monitorização em planeamento urbanístico ao nível municipal – MAPA, um modelo para apoio à programação de ações por objetivos". Dissertação para obtenção de grau de Mestre em Engenharia Civil. Lisboa, Universidade Técnica de Lisboa.

CÂMARA MUNICIPAL DE SOUSEL (2018), Estratégia de reabilitação urbana Vila de Sousel.

CÂMARA MUNICIPAL DE SOUSEL (2017), Programa estratégico de reabilitação urbana de Cano.

CÂMARA MUNICIPAL DE SOUSEL (2016), Plano de ação de Regeneração urbana de Sousel.

CARVALHO, J. (2015), "Execução dos planos territoriais" in *O novo Regime Jurídico dos instrumentos de Gestão Territorial*; coordenado por Cláudio Monteiro, Jaime Valle e João Miranda; ICJP, CIDP, Almedina, 2016, Coimbra.

CARVALHO *et. al* (2014), "Lei de bases perante os grandes problemas e desafios de Ordenamento", in *Colóquio sobre a LBSOTU*, CCDRC, Coimbra, pp. 20.

CCDR ALENTEJO E ALENTEJO 2020 (2019), Programa Operacional Regional do Alentejo, Alteração aprovada por decisão de execução da Comissão Europeia C (2019) 7426, de 11 de outubro.

OLIVEIRA, F.P. (2015), "As Principais Novidades do RJIGT", in *Conferência Norte: Território e Desenvolvimento Territorial*, dedicada ao tema O Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, CCDR Norte, Porto, pp.23.

OLIVEIRA, F.P. (2014), "LBPSOTU, Novos Instrumentos/Novos Atores?", in *Ciclo de Conferências sobre a Lei de Bases da Política de Solo, de Ordenamento do Território e de Urbanismo*, organizada pelo Instituto Jurídico da FDUC (em colaboração com CCDR-C, Climar, CEDOUA), Coimbra, pp. 31.

OLIVEIRA, F.P. (2012), *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. Comentado*, Coimbra, Almedina.

OLIVEIRA, F.P. (2011), *A Discricionariedade de Planeamento Urbanístico Municipal na Dogmática Geral da Discricionariedade Administrativa*, Coimbra, Almedina.

OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D. (2002), "As Medidas Cautelares dos Planos", in *Revista do Centro de Estudos do Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente*, n.º 10, Ano V_2.02, p. 45 - 68, Coimbra Editora.

OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D. (2013), *Execução Programada de Planos Municipais (As unidades de execução como instrumento de programação urbanística e o reparcelamento urbano como figura pluriforme)*, Coimbra, Almedina, pp. 182.

OLIVEIRA, F. P. (2002) - "Sistemas e instrumentos de execução dos planos". Cadernos CEDOUA, Coimbra.

SIMÕES, J. E. (2002) - "Critérios de perequação: dificuldades na sua aplicação", *Seminário - O sistema de execução de planos e a perequação – comunicações, comentários e conclusões*; DGOTDU, Lisboa, pp.135-155.

LEGISLAÇÃO

Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na redação atual conferida pela Lei n.º 72/2021, de 12 de novembro – aprova o Código Civil.

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelos DL n.ºs 136/2014, de 9 de setembro, 88/2017, de 27 de julho e 66/2019, de 21 de maio - aprova o regime jurídico da reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo DL n.º 81/2020, de 2 de outubro e pelo DL n.º 25/2021, de 29 de março – estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto - estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.

Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, na redação atual conferida pela Lei n.º 56/2008, de 04 de setembro – aprova o Código das Expropriações.

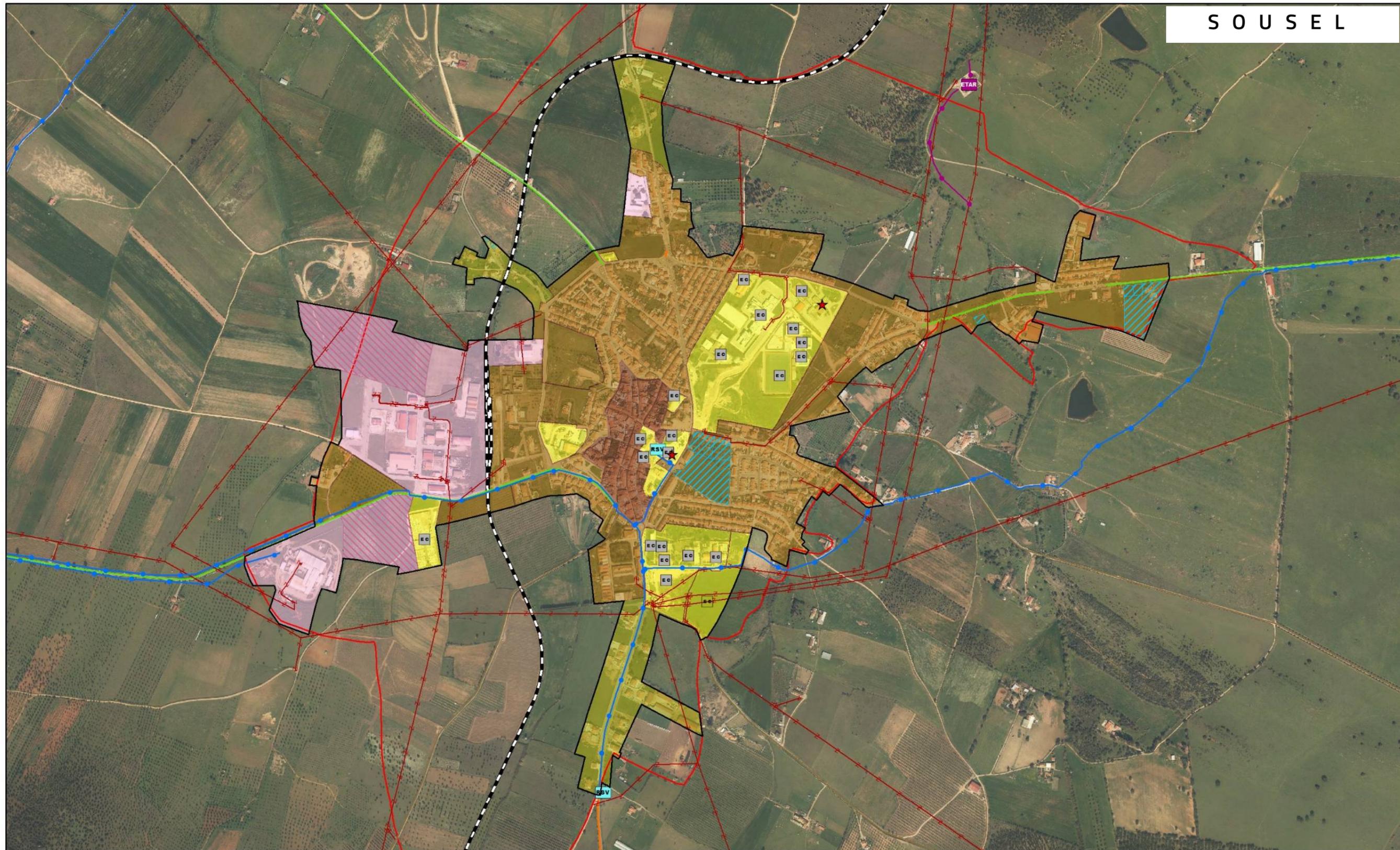
Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto - Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

ANEXO I. COMPROMISSOS URBANÍSTICOS EM VIGOR, NO CONCELHO DE SOUSEL

ID	Requerente	Utilização	Processo	Lugar	Observações	Classificação
1	Loteamento Maria Leitão	Loteamento	Alvará de Loteamento nº 03/2001	Sousel	Inserido no perímetro urbano atual; parcialmente executado (1 de 3 edificações), sendo que a integração deste compromisso permite completar a malha urbana, preenchendo um espaço intersticial.	Solo urbano – Espaços habitacionais
2	Loteamento Calça e Pina	Loteamento	Alvará de Loteamento nº 01/97	Sousel	Inserido no perímetro urbano atual; parcialmente executado, sendo que a integração deste compromisso permite completar a malha urbana, preenchendo um espaço intersticial.	Solo urbano – Espaços habitacionais
3	João Sabido	Habitação	Aguarda emissão de Alvará 228516200	Cano	Inserido no perímetro urbano atual; parcialmente executado, sendo que a integração deste compromisso permite completar a malha urbana.	Solo urbano – Espaços habitacionais – Aguarda levantamento do alvará
4	Transagrícola LDA	Habitação	504678450	Cano	Inserido no perímetro urbano atual; parcialmente executado, sendo que a integração deste compromisso permite completar a malha urbana	Solo urbano – Espaços habitacionais
5	Vanessa Carapinha	Habitação	131808052	Casa Branca	Inserido no perímetro urbano atual; parcialmente executado, sendo que a integração deste compromisso permite completar a malha urbana	Solo urbano – Espaços habitacionais – Edifício em construção
6	João Guerra	Habitação	Aguarda emissão de Alvará 234162287	Casa Branca	Inserido no perímetro urbano atual; parcialmente executado, sendo que a integração deste compromisso permite completar a malha urbana	Solo urbano – Espaços habitacionais – Construção nova de habitação familiar
7	António Mendes	Habitação	133338932	Sousel	Inserido no perímetro urbano atual; parcialmente executado, sendo que a integração deste compromisso permite completar a malha urbana, preenchendo um espaço intersticial.	Solo urbano – Espaços habitacionais – Edifício em construção
8	Maria Teixeira	Uso geral	183246942	Sousel	Inserido no perímetro urbano atual; totalmente executado,	Solo urbano – Espaços urbanos

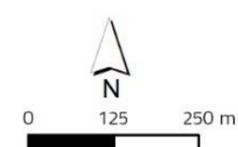
					sendo que a integração deste compromisso permite o remate da malha urbana do lugar, aproveitando as infraestruturas existentes.	de baixa densidade
9	João Rodrigues	Atividades económicas	211591971	Cano	Inserido no perímetro urbano atual; sendo que a integração deste compromisso permite completar a malha urbana.	Solo urbano – Espaços de atividades económicas

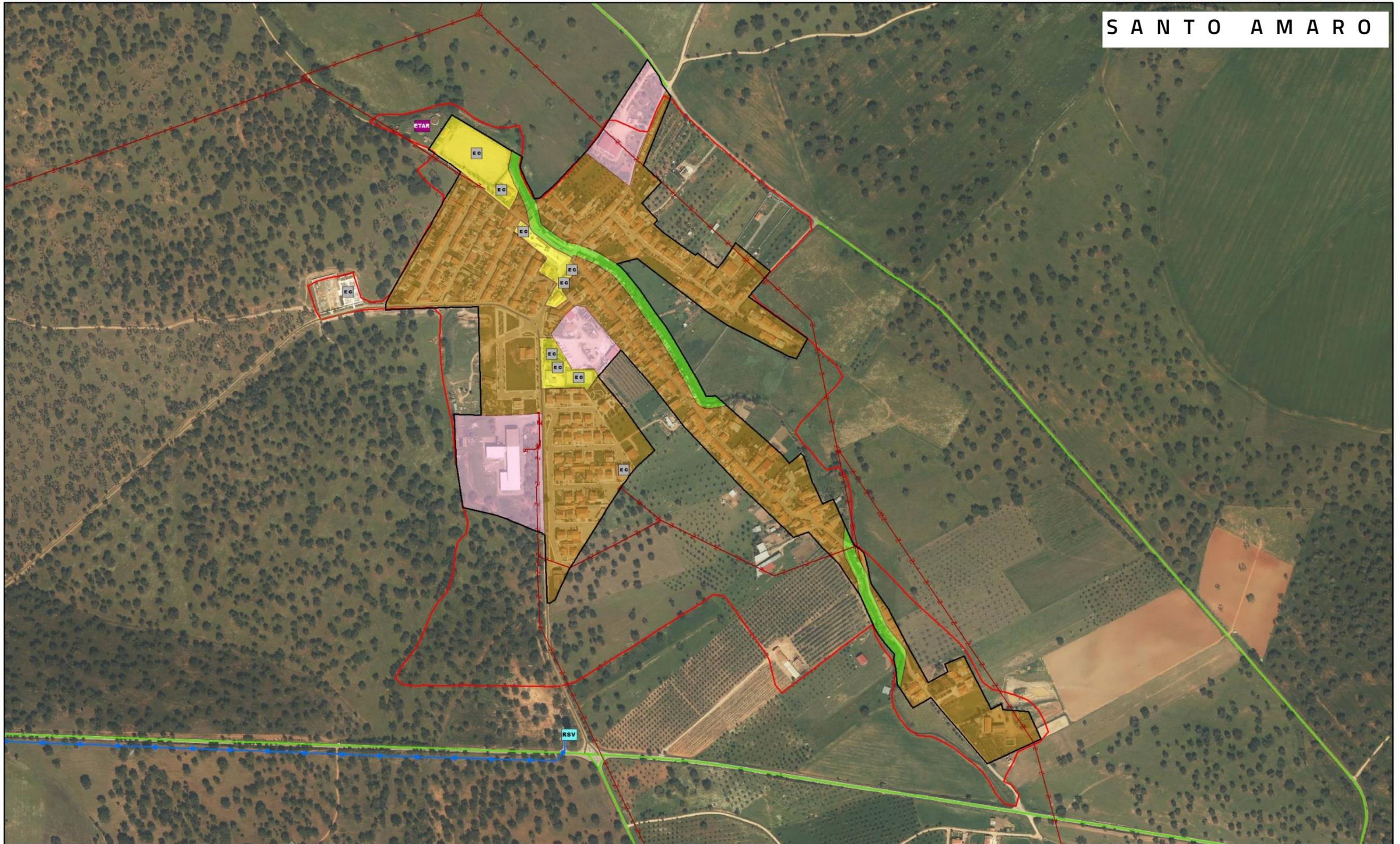
ANEXO II. FICHAS AGLOMERADOS URBANOS



- | | | | | |
|---------------------------|------------------------------------|---|---|---------------------------------------|
| Perímetro urbano em vigor | Solo urbano | Instalações ou serviços da proteção civil | Conduta adutora | Caminho Municipal |
| Perímetro urbano proposto | Espaços Centrais | Equipamentos de utilização coletiva | Interceptor ou emissário de águas residuais | Estrada Municipal |
| Compromissos urbanísticos | Espaços Habitacionais | Equipamentos de utilização coletiva previstos | Linha de alta tensão | Estrada Nacional sob jurisdição da IP |
| Unidade de execução | Espaços urbanos de baixa densidade | Captações públicas de água subterrâneas | Linha de média tensão | Rede ferroviária |
| | Espaços de atividades económicas | Reservatório de abastecimento de água | | |
| | Espaços de equipamentos | Estação de tratamento de água residuais | | |
| | Espaços verdes | | | |

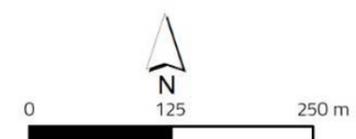
Base cartográfica: CMS/InfoPortugal, 2019

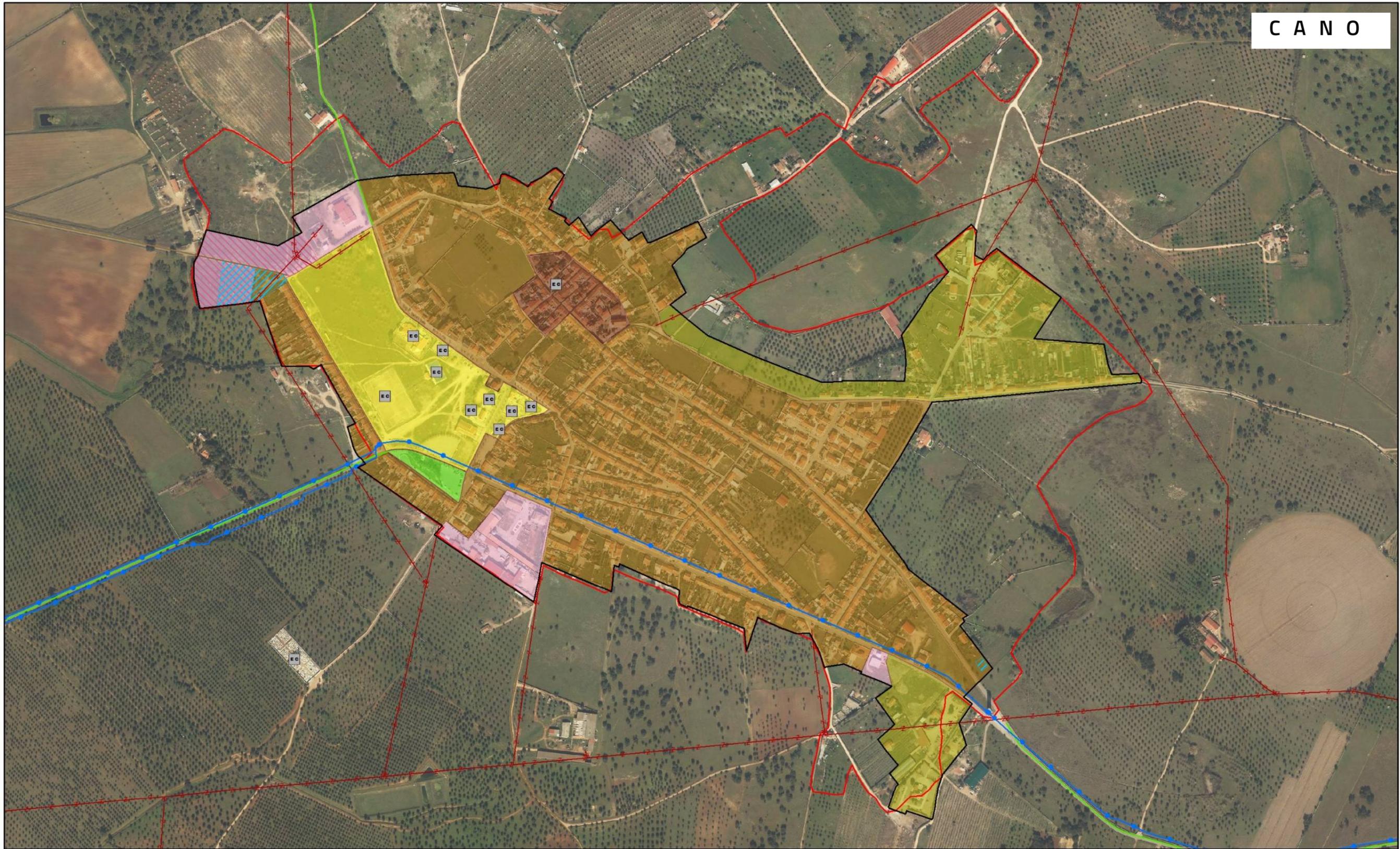




- | | |
|----------------------------------|---|
| Perímetro urbano em vigor | Equipamentos de utilização coletiva |
| Perímetro urbano proposto | Reservatório de abastecimento de água |
| Solo urbano | |
| Espaços Habitacionais | Conduta adutora |
| Espaços de atividades económicas | Linha de média tensão |
| Espaços de equipamentos | Caminho Municipal |
| Espaços verdes | Estrada Municipal |
| | Estação de tratamento de água residuais |

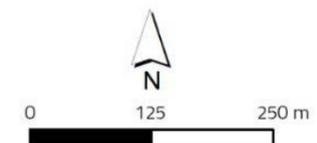
Base cartográfica: CMS/InfoPortugal, 2019



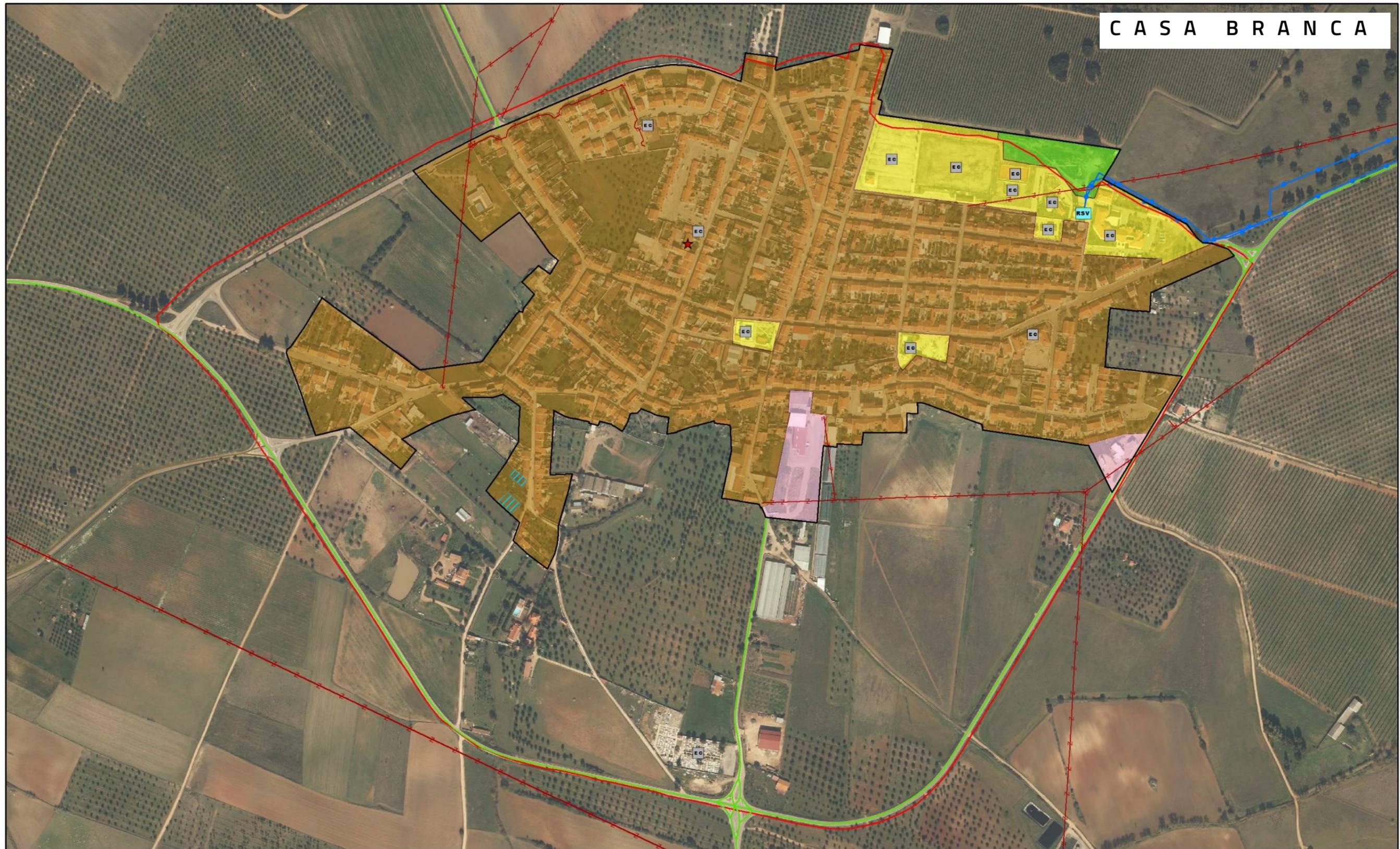


- | | | |
|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Perímetro urbano em vigor | Solo urbano | Equipamentos de utilização coletiva |
| Perímetro urbano proposto | Espaços Centrais | Conduta adutora |
| Compromissos urbanísticos | Espaços Habitacionais | Linha de média tensão |
| Unidade de execução | Espaços urbanos de baixa densidade | Caminho Municipal |
| | Espaços de atividades económicas | Estrada Municipal |
| | Espaços de equipamentos | |
| | Espaços verdes | |

Base cartográfica: CMS/InfoPortugal, 2019

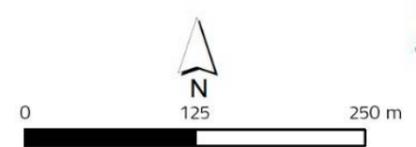


CASA BRANCA



- Perímetro urbano em vigor
- Perímetro urbano proposto
- Compromissos urbanísticos
- Solo urbano**
- Espaços Habitacionais
- Espaços de atividades económicas
- Espaços de equipamentos
- Espaços verdes
- ★ Instalações ou serviços da proteção civil
- Equipamentos de utilização coletiva
- Reservatório de abastecimento de água
- Estação de tratamento de água residuais
- Conduto adutora
- Linha de alta tensão
- Linha de média tensão
- Caminho Municipal
- Estrada Municipal

Base cartográfica: CMS/InfoPortugal, 2019





Base cartográfica: CMS/InfoPortugal, 2019

- | | | |
|------------------------------------|---|-----------------------|
| Perímetro urbano proposto | Reservatório de abastecimento de água | Linha de média tensão |
| Solo urbano | Estação de tratamento de água residuais | Caminho Municipal |
| Espaços urbanos de baixa densidade | | Estrada Municipal |

