

**PLANO DIRECTOR MUNICIPAL**

**DO**

**CONCELHO DE ALMEIRIM**

**REGULAMENTO**

## ÍNDICE

<b>Artº. 1º - CONSTITUIÇÃO DO P.D.M. ALMEIRIM</b>	<b>04</b>
<u>ÁREA DE INTERVENÇÃO – PRAZO DE VIGÊNCIA – DISPOSIÇÕES GERAIS</u>	04
<b>Artº. 2º - ÁREAS DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA</b>	<b>05</b>
2.1 – Servidões Rodoviárias	05
2.2 – Servidões de rede eléctrica de média e alta tensão	05
2.3 – Servidões dos sistemas de saneamento básico	06
2.4 – Servidões do domínio hídrico	06
<b>Artº. 3º - ÁREAS URBANAS</b>	<b>06</b>
3.1 – Disposições gerais	06
3.2 – Aglomerados urbanos	07
3.2.1 – Introdução	07
3.2.2 – Aglomerados com PGU – Almeirim – Benfica/Cortiços	07
3.2.3 – Aglomerado Urbano de Fazendas de Almeirim	08
3.2.4 – Centros Concelhios de 3ª e 4ª ordem	11
1 – INTRODUÇÃO – Condições Gerais	11
2 – CONDIÇÕES REGULAMENTARES	11
3 – ÁREAS PARA EQUIPAMENTOS	12
3.3 – Áreas diferenciadas dos aglomerados urbanos	13
<b>Artº. 4º - ÁREAS INDUSTRIAIS</b>	<b>14</b>
<b>Artº. 5º - ÁREAS DE SERVIÇO PARA EQUIPAMENTO/ACTIVIDADES DIVERSIFICADAS</b>	<b>15</b>
<b>Artº. 6º - ÁREAS RURAIS</b>	<b>16</b>
<b>Artº. 7º - ÁREAS DE PROTECÇÃO E ENQUADRAMENTO</b>	<b>19</b>
7.1 – Áreas de protecção a valores de Património Natural	19
7.2 – Áreas afectas a Recursos Hídricos	20
7.3 – Zonas de protecção a Estações Arqueológicas ou Arqueosítios	22
7.4 – Património Cultural Edificado	23

<b>Artº. 8º - TAXAS DE URBANIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO</b>	<b>24</b>
<b>8.1 – Taxa Municipal de construção</b>	<b>24</b>
<b>8.1.1 – Objectivos e enquadramento legal</b>	<b>24</b>
<b>8.1.2 – Incidência</b>	<b>24</b>
<b>8.1.3 – Critérios base de determinação da TMC</b>	<b>24</b>
<b>8.1.4 – Valor base da TMC</b>	<b>25</b>
<b>8.1.5 – Coeficiente de aplicação</b>	<b>25</b>
<b>8.1.6 – Condições de aplicação</b>	<b>26</b>
<b>8.1.7 – Liquidação e Cobranças</b>	<b>27</b>
<b>8.2.8 – Fiscalização e Sanções</b>	<b>27</b>
<b>8.2 – Taxa Municipal de Urbanização</b>	<b>27</b>
<b>8.2.1 – Objectivos e enquadramento legal</b>	<b>27</b>
<b>8.2.2 – Incidência</b>	<b>28</b>
<b>8.2.3 – Valor base da TMU</b>	<b>28</b>
<b>8.2.4 – Critério base da proposta de Regulamento e consequentes coeficientes de aplicação</b>	<b>28</b>
<b>8.2.5 – Condições de aplicação da fórmula base condicionada aos critérios base de proposta e consequentes coeficientes complementares</b>	<b>30</b>
<b>8.2.6 – Isenções</b>	<b>30</b>
<b>8.2.7 – Liquidação e Cobrança</b>	<b>31</b>
<b>8.2.8 – Fiscalização e Sanções</b>	<b>31</b>
<b>Artº. 9º - DISPOSIÇÕES DIVERSAS</b>	<b>32</b>
<b>Artº. 10º - ALTERAÇÕES</b>	<b>32</b>
<b>Art.º 11º - OMISSÕES</b>	<b>32</b>

**Art.º 1º - CONSTITUIÇÃO DO PDM – ÁREA DE INTERVENÇÃO  
PRAZO DE VIGÊNCIA – CONDIÇÕES GERAIS**

1– O **PDM** de Almeirim é constituído pelas seguintes peças escritas e desenhadas:

**1.1 – PEÇAS ESCRITAS**

- Relatório
- Regulamento
- Programa de execução

**1.2 – PEÇAS DESENHADAS**

- Planta de Enquadramento Regional (1/50.000)
- Planta de Condicionamentos (1/25.000)
- Planta de Situação existente (1/25.000)
- Planta de Ordenamento (1/25.000)
- Planta Urbanística de Almeirim (1 / 5.000)
- Planta Urbanística de Fazendas de Almeirim (1 / 5.000)
- Planta Urbanística de Benfica do Ribatejo/Cortiçóis (1 / 5.000)
- Planta Urbanística de Paço dos Negros (1 / 5.000)
- Planta Urbanística de Foros de Benfica (1 / 5.000)
- Plano Rodoviário Concelhio (1/25.000)
- Carta Arqueológica Municipal (1/25.000)

2 – O **PDM** de Almeirim abrange toda a área do Concelho, conforme indicado na Planta de Ordenamento (**PO**).

3 – O **PDM** de Almeirim tem um prazo de vigência de **10 anos**, após publicação no **DR**.

4 – O **PDM** de Almeirim reveste a natureza de Regulamento Administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório para todas as intervenções de natureza pública, privada ou cooperativa.

5 – A Câmara Municipal de Almeirim (**CMA**) poderá suspender quaisquer licenças de obras que haja concedido, em qualquer área do Concelho, afim de mandar proceder ao estudo de elementos arqueológicos ou outros que sejam descobertos, bem como orientar a continuação dos trabalhos ou a sua suspensão definitiva, de acordo com instruções dos organismos oficiais interessados.

## Art.º 2º - ÁREAS DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

### 2.1 – Servidões rodoviárias

2.1.1 – São estabelecidas as seguintes áreas “*Non Aedificandi*”

- a) Itinerários Complementares (**IC 3 e IC 10**)
  - **50** metros a partir dos eixos depois de implantadas e nunca inferior a **20** metros da zona da estrada. Esta distância passará a **70** metros, para instalações de carácter industrial, restaurantes, hotéis, etc., nos termos do **Dec. – Lei 13/71, de 23 de Janeiro**.
  - Provisoriamente e até à sua implantação, a área terá **200** metros para cada lado do eixo, indicado na **PO**.
- b) Estradas Nacionais
  - **20** e **50** metros para cada lado a partir da plataforma da estrada, respectivamente para edifícios e instalações de carácter industrial, restaurantes, hotéis, etc..
- c) Estradas Municipais
  - **10** metros para cada lado da plataforma
  - Nas indicadas para reordenamento, a área anterior será de **20** metros até à sua implantação definitiva.
- d) Estradas Rurais
  - **5** metros para cada lado a partir da plataforma.

2.1.2 – As áreas de protecção das vias urbanas (*arruamentos*) serão definidas nos Planos Gerais de Urbanização (PGU's) ou nos Planos de Pormenor e esquemas de ordenamento dos aglomerados urbanos de 3ª e 4ª Ordem – **C3** e **C4** adiante referidos.

### 2.2 – Servidões das linhas aéreas de média e alta tensão.

2.2.1 – Definem-se servidões administrativas para as linhas de média e alta tensão, de acordo com os seguintes escalões de **KW**:

- a) Superiores a **60 KW**  
Faixa de **40** metros de largura com eixo coincidente com as linhas.
- b) Linhas de **60 KW**  
Faixa de **30** metros de largura com eixo coincidente com as linhas.
- c) Inferiores a **60 KW**  
Faixa de **20** metros.

2.2.2 – Nas faixas referidas no nº anterior, não são permitidas plantações de árvores que impeçam o estabelecimento ou prejudiquem a exploração das linhas.

2.2.3 – Todas as construções e utilização do solo são condicionadas pelas disposições do **Dec. – Lei 46 847, de 27 de Janeiro de 1966** e regulamentos anexos.

### **2.3 – Servidões dos sistemas de saneamento básico.**

**2.3.1** – É interdita qualquer construção ao longo de uma faixa de **10** metros com eixo no traçado de:

- Condutas de adução de águas
- Condutas de adução – distribuição de águas
- Emissários de esgotos

**2.3.2** – É interdita qualquer construção a menos de **1** metro das condutas de abastecimento de água e de drenagem de esgotos.

**2.3.3** – Fora das áreas urbanas é proibido plantar árvores ao longo de uma faixa de **15 metros** para um e outro lado das condutas indicadas em **2.3.1**.

**2.3.4** – É definida uma área “*Non Aedificandi*” de **200 metros** a partir dos limites das **ETAR** e do **Aterro Sanitário**.

**2.3.5** – Na área referida no ponto **2.3.4**, apenas é permitido o uso agrícola, sendo proibida a abertura de poços ou furos que se destinem ao fornecimento de água para rega de produtos comestíveis ou para consumo doméstico.

### **2.4 – Servidões do domínio hídrico.**

As servidões do domínio hídrico, relativas a captações, linhas de água e albufeiras, encontram-se tratadas no **Art.º 7º**, referentes a áreas afectas a recursos hídricos.

## **Art.º 3º - ÁREAS URBANAS**

### **3.1 – Disposições gerais.**

Para cada aglomerado do Concelho é fixado no **PDM** o respectivo perímetro urbano, que integra as áreas urbanas existentes e as necessárias à sua expansão.

As construções a executar nos aglomerados urbanos estão sujeitos ao regulamento do respectivo **PGU** ou, na falta deste, às especificações do presente Regulamento do **PDM** de Almeirim.

Fora dos perímetros delimitados, não são permitidas quaisquer ocupações de natureza urbana.

As instalações existentes nas áreas urbanas, incompatíveis com a ocupação destas áreas, tais como parques de sucata, lixeiras, instalações agro-pecuárias, indústrias poluentes, depósitos de explosivos ou de produtos inflamáveis armazenados por grosso, serão transferidos para locais previamente aprovados, fora desses aglomerados, no prazo de vigência do presente Plano Director Municipal e de acordo com o Regulamento Municipal a aprovar no prazo de **1** ano da entrada em vigor do **PDM**.

Nas áreas definidas, como de reserva ou destinadas a equipamento de interesse público, será observado o seguinte:

- No período que anteceder a transferência da sua posse e propriedade, manterão os terrenos, o uso actual, não sendo autorizada a destruição do coberto vegetal, a alteração da topografia, a instalação de lixeiras, parques de sucata, depósitos de entulho, etc..

### 3.2 – Aglomerados Urbanos.

#### 3.2.1 – Introdução.

São considerados no **PDM**, os aglomerados urbanos existentes, tendo em atenção a seguinte hierarquia:

- Centro Sub Regional e Concelho principal (**C1**) – Almeirim.
- Centros Concelhos de 2ª Ordem (**C2**) – Fazendas de Almeirim e Benfica do Ribatejo.
- Centros Concelhos de 3ª Ordem (**C3**) – Raposa, Foros de Benfica, Paço dos Negros, Tapada e Marianos.
- Pequenos aglomerados (**C4**) – Azeitada, Casal da Tira, Besteiros, Arneiro da Volta, Monte da Vinha, Foros de Bisciais e Casalinho.

#### 3.2.2 – Aglomerados Urbanos- ALMEIRIM E BENFICA DO RIBATEJO/CORTIÇÓIS

- a) Os aglomerados urbanos de Almeirim e Benfica do Ribatejo/Cortiçóis têm os **PGU**'s aprovados superiormente.  
O regulamento destas áreas será o dos respectivos **PGU**'s, na parte que não for modificada pelo actual regulamento e de acordo com as respectivas Plantas Urbanísticas.
- b) Em cada uma das zonas de expansão de Almeirim, será reservada uma área mínima de **30%** da área total destinada a “**Habitação de custos controlados**”, (*Habitação social*).
- c) Em Benfica do Ribatejo/Cortiçóis, a percentagem será de **25%**.
- d) Em futuras remodelações do **PGU – Almeirim**, deverão ser consideradas as seguintes densidades máximas nas zonas de expansão indicadas na Carta Urbanística.
  - Zonas B, C, C1 e H – **200 hab./ha**
  - Zonas D, E, F e G – **130 hab./ha**
  - Zonas H1 – **Zonas de moradias**
- e) Na zona do Centro Cívico de Benfica do Ribatejo, tal como definida na Carta Urbanística, o número máximo de pisos será de **3**, tendo no entanto, em atenção os seguintes pontos:
  - Enquadramento no conjunto, atendendo à tipologia das construções existentes não previsíveis de remodelação a curto prazo.
  - Cumprimento do **RGEU**.

### 3.2.3 – Aglomerado Urbano de Fazendas de Almeirim.

**1** – A área urbana de Fazendas de Almeirim é a indicada na Planta de Ordenamento (**PO**) e na Planta Urbanística (**PU**) específica.

**2** – A elaboração do **PGU** a realizar, deverá ter em conta o indicado na Planta Urbanística e no presente regulamento.

**3** – A área urbana do aglomerado de Fazendas de Almeirim integra as seguintes zonas:

**ZHC** – Zonas habitacionais a consolidar que correspondem às áreas adjacentes, numa profundidade de **50** metros, aos arruamentos infra-estruturados ou a infra-estruturar a curto prazo de acordo com a programação municipal.

**ZVP** – Zonas verdes particulares localizadas nos interiores dos quarteirões definidos pelas **ZHC** e destinadas a explorações agrícolas de carácter familiar.

**ZRE** – Zonas de reserva de verde público para implantação de equipamentos urbanos propostos de acordo com critérios de localização, não ocupação construída e de cadastro.

**ZPP** – Zonas a definir prioritariamente de acordo com Planos de Pormenor, dada a sua localização de centralidade no entroncamento das **EM 578** e **EM 580** e conseqüente maior processo de terrenos para construção.

**ZPP 1** – Zona do Centro Cívico situada no cruzamento do eixo central de comércio e serviços, com a área onde já se localizam os equipamentos colectivos mais importantes do aglomerado (*Igreja, Capela, Centro de Saúde e Infantário*) e onde se propõe a implantação do Centro de 3ª Idade, Junta de Freguesia com salão polivalente, Mercado, etc..

**ZPP 2** – Zona localizada do lado oposto do eixo principal em relação ao Centro Cívico onde se registam alguns loteamentos particulares conseqüentes da maior procura de lotes para construção.

#### **4 – Zonas habitacionais a consolidar – ZHC.**

**4.1** – Nas **ZHC** serão permitidas construções com o máximo de **2** pisos em banda ou isoladas de acordo com a tipologia dominante no arruamento e com estudo de definição de alinhamentos a elaborar para cada caso.

**4.2** – Nas **ZHC** definidas na Carta Urbanística com eixo central (*comércio, serviços e equipamento*), serão permitidas construções com a cêrcea máxima de **3** pisos desde que o piso térreo tenha funções, comercial ou de serviço.

**4.3** – Serão permitidos anexos complementares da habitação e das necessidades da actividade agrícola.



**4.4** – O índice de ocupação das construções não deverá ultrapassar **0,60** incluindo anexos relativamente à área definida pelos **50** metros de profundidade como **ZHC**, não podendo os anexos exceder o índice de **0,20**.

**4.5** – Serão permitidas funções comerciais a nível do piso térreo, impedindo-se contudo qualquer implantação de artesanato incómodo ou insalubre bem como de indústrias poluentes.

**4.6** – Todas as construções deverão respeitar o Regulamento Municipal de Edificações para o Concelho de Almeirim.

## **5 – Zonas verdes particulares – ZVP.**

**5.1** – Nas zonas verdes particulares, serão exclusivamente permitidas construções de apoio à agricultura.

**5.2** – O índice máximo de ocupação destes anexos em relação à área total de propriedade afectada à **ZVP**, é de **0,05**, com a cêrcea máxima de **4** metros.

**5.3** – A construção destes anexos deverão respeitar na sua tipologia a necessária integração envolvente de características rurais.

## **6 – Zonas de reserva de verde público para equipamento.**

Na Carta Urbanística são propostas em alternativa zonas de reserva de verde público para equipamento, de modo a possibilitar diferentes hipóteses de negociação com os proprietários das parcelas em questão.

**6.1** – Nestas áreas é totalmente interdita qualquer tipo de construção ou destruição do coberto vegetal até à implementação do respectivo Plano de Pormenor que consagre a implantação do equipamento proposto.

**6.2** – As áreas consideradas como alternativa para implantação dos diferentes equipamentos serão, depois de definitivamente decidida a sua desvinculação através de **PGU** ou **PP**, consideradas zonas verdes particulares (**ZVP**).

**6.3** – As áreas definidas para implantação dos diferentes equipamentos propostos em Carta Urbanística que venham a considerar-se sobre-dimensionados através dos respectivos Planos de Pormenor, poderão ser desvinculados dos condicionalismos referidos neste Regulamento e serem integrados nas Zonas Verdes Particulares (**ZVP**).

**6.4** – Todas as **ZRE** deverão ser objecto de Plano de Pormenor para conveniente implantação do equipamento proposto e correcta articulação e enquadramento físico e visual com a envolvente exterior.

## **7 – Zonas a definir através de Planos de Pormenor.**

**7.1** – Para estas zonas deverão ser elaborados prioritariamente Planos de Pormenor que respeitarão as seguintes condicionantes:

**7.2 – Zona PP 1 – Centro Cívico**

**7.2.1** – Integração das áreas verdes públicas e dos equipamentos propostos na Planta Urbanística.

**7.2.2** – Densidade habitacional máxima – **120 hab./ha**.

**7.2.3** – Número máximo de pisos:

- **3** nas frentes para as ruas de S. José, Guilherme Nunes Godinho, Coronel António Manuel Baptista e de S. Tomé.
- **2** nas frentes das restantes ruas englobadas na área definida a estudar através de **PP** na Carta Urbanística.

**7.2.4** – Definição de uma estrutura de caminhos pedonais de articulação com as áreas de equipamento envolventes e com o eixo principal de comércio e serviços (*rua Guilherme Nunes Godinho*).

**7.2.5** – Definição de arranjos exteriores que conduzam à dignificação dos adros da Capela e da Igreja assim como da zona verde pública envolvida pelo Centro de Saúde, Centros de Dia da 3ª Idade, Infantários e Escola Primária.

De referir a necessidade de criação de uma área verde pública ligada à nova Igreja.

**7.2.6** – Consideração pela necessidade de criação de parques de estacionamento generosos na área em estudo, especificamente na zona verde pública onde se implantam os equipamentos de natureza social (*Centro de Saúde, Centro de dia para a 3ª Idade e Infantário*) e na zona de implantação da Junta de Freguesia com salão polivalente, feira e mercado.

### **7.3 – Zona PP 2**

**7.3.1** – Densidade habitacional máxima – **100 hab./ha**.

**7.3.2** – Número máximo de pisos:

- **3** nas frentes das ruas Padre Eduardo Rodrigues e Coronel António Manuel Baptista.
- **2** nas frentes das restantes ruas englobadas na área definida a estudar através de **PP** na Carta Urbanística.

**7.3.3** – Consideração pela articulação com o loteamento existente ao longo da Rua J e as intenções já implementadas da ligação desta à Rua Marechal Carmona (*ruas J2, J3 e J4*).

**7.3.4** – Consideração pelo ordenamento da estrutura viária da zona, implementando o prolongamento da Rua Luís de Camões até ao entroncamento com a Rua Maria da Cruz, como ordenamento da estrutura urbana.

### 3.2.4 – Centros Concelhios de 3ª e 4ª Ordem.

#### 1 – Introdução – Condições Gerais

- a) Consideram-se duas categorias de aglomerados:

##### CENTROS CONCELHIOS DE 3ª ORDEM (C3)

- Raposa
- Foros de Benfica
- Paço dos Negros
- Tapada
- Marianos

##### CENTROS CONCELHIOS DE 4ª ORDEM (C4)

- Azeitada
- Casal da Tira
- Besteiros
- Arneiro da Volta
- Monte da Vinha
- Casalinho

- b) Os primeiros constituem aglomerados dotados de infra-estruturas urbanas e com certo nível de equipamento.
- c) Os segundos constituem pequenos lugares com população ligada às explorações agrícolas vizinhas, com nível de infra-estruturas reduzido e sem equipamento.
- d) Os perímetros de cada um dos aglomerados está indicado na **PO**.

#### 2 – Condições regulamentares

O desenvolvimento destes aglomerados será realizado mediante Planos de Urbanização simplificados (*Planos de Estrutura*).

Enquanto estes Planos não forem realizados, a ocupação do solo, construções, etc., obedecerão ao que adiante se encontra especificado.

- a) A construção ou transformação de edifícios nas zonas ou arruamentos existentes terá em vista:
- Enquadramento no conjunto, atendendo à tipologia das construções vizinhas.
  - Condições de habitabilidade das construções vizinhas.
  - Dimensões do(s) lote (s) livre (s) e dos confinantes.
  - Obtenção de todas as condições regulamentares para novas construções e construções vizinhas.
- b) O tipo de construção será isolado ou contínuo, conforme o predominante na zona.

- c) Os índices de ocupação do solo – **Is** (*relação entre a área coberta das edificações e área do lote*), dependeram da área do lote e serão as a seguir indicadas, incluindo as áreas dos anexos:
- Lotes até 300 m<sup>2</sup> – **Is 0,6**
  - Lotes de 300 a 600 m<sup>2</sup> – **Is 0,5**
  - Lotes de 600 a 1000 m<sup>2</sup> – **Is 0,4**
  - Lotes superiores a 1000 m<sup>2</sup> – **Is 0,3**
- d) A altura máxima das construções será de **6,50 m** (2 *pisos*), excepto casos especiais devidamente justificados.
- e) São proibidos dentro dos perímetros urbanos:
- Artesanato incómodo ou insalubre (*instalações industriais das classes C e D*).
  - Alojamento de animais excepto galinheiros e coelheiras.
  - Nitreiras.
- f) A superfície impermeabilizada dos lotes, não poderá exceder **20 %** da área edificada para além da definida de acordo com o índice de ocupação do solo, definido na alínea c), atrás referida.
- g) Todas as instalações de natureza não habitacional e as desta natureza até ao estabelecimento duma rede de drenagem pública, deverão ter os seus afluentes devidamente tratados de acordo com a legislação em vigor.
- h) Nas povoações situadas nas zonas adjacentes aos cursos de água, sujeitas ao risco de inundações (*Tapada*), as áreas habitacionais, não deveram ter cotas inferiores às previstas para as cheias dos **100 anos** (12,5 m), devendo este requisito ser expressamente referido no processo de licenciamento.

### **3 – Áreas para equipamentos.**

Nos Centros Concelhios **C3**, deverão ser reservadas áreas para equipamentos colectivos, conforme a seguir indicado:

#### **PAÇO DOS NEGROS**

- Jardim de Infância – 400 m<sup>2</sup>
- Núcleo desportivo, englobando:  
Polidesportivo de pequenos jogos  
e espaço polivalente – 2.000 m<sup>2</sup>
- Espaço coberto – 300 m<sup>2</sup>
- Parque Infantil – 250 m<sup>2</sup>

#### **FOROS DE BENFICA**

- Jardim de Infância – 400 m<sup>2</sup>
- Núcleo desportivo, englobando:  
Polidesportivo de pequenos jogos  
e espaço polivalente – 2.000 m<sup>2</sup>
- Espaço coberto – 300 m<sup>2</sup>
- Parque Infantil – 250 m<sup>2</sup>

### **TAPADA**

- Jardim de Infância – 400 m<sup>2</sup>
- Polidesportivo de pequenos jogos, enquadrado por zona de repouso e recreio – 1.000 m<sup>2</sup>

As áreas destinadas a núcleos desportivos, deverão ser tratadas como zonas verdes com equipamento simples para encontro e convívio da população.

Nos planos a executar para estas zonas se se verificar haver áreas superiores às necessárias para os agrupamentos poderá considerar-se a instalação de habitações individuais ou colectivas com um índice de ocupação do solo não superior a **0,2**.

### **3.3 – Áreas diferenciadas dos aglomerados urbanos.**

#### **1 – INTRODUÇÃO**

A área diferenciada dos aglomerados urbanos está definida na Planta de Ordenamento (**PO**) e implanta-se em corredores com **50 metros** de profundidade ao longo da Estrada Municipal **nº 578** que liga os aglomerados urbanos de Almeirim e Fazendas de Almeirim.

#### **2 – CONDIÇÕES GERAIS**

- a) A área definida como área diferenciada dos aglomerados urbanos terá uma ocupação habitacional em moradias unifamiliares isoladas complementadas com construções anexas de apoio à habitação e às explorações de carácter familiar existentes ou a implantar.
- b) Serão admitidos loteamentos e destaques de acordo com o **Dec. – Lei 448/91, de 29 de Novembro**.
- c) Esta área ocupará parte da presente zona de protecção ao **IC-3**, logo que seja definida em projecto a implantação definitiva do seu traçado e os legais afastamentos das construções à sua plataforma e cruzamento desnivelado.

#### **3 – CONDIÇÕES REGULAMENTARES**

- a) Área mínima do lote – **1.000 m<sup>2</sup>**  
Frente mínima do lote – **20 m**
- b) As moradias unifamiliares terão número máximo de **2** dois pisos, sendo admitidas caves e aproveitamento do sótão.
- c) O índice máximo de ocupação do solo – **IS** (*relação entre a área coberta das edificações e a área do lote*) é de **0,3**.
- d) As implantações das habitações unifamiliares no lote deverão ter os seguintes afastamentos mínimos aos limites da propriedade:

Frente	– <b>20 metros</b>
Laterais	– <b>05 metros</b>

- e) As construções anexas de apoio à habitação ou à exploração agrícola deverão localizar-se nas traseiras da habitação (*salvaguardadas as distâncias regulamentares*), devendo manter idênticos afastamentos aos limites laterais das propriedades e serão sempre construídas em piso térreo.
- f) A superfície impermeabilizada dos lotes não poderá exceder **25%** da área coberta máxima permitida, para além desta.
- g) As construções deverão, pela sua volumetria, tipologia e revestimentos, integrar-se na envolvente paisagística de carácter rural.
- h) Os muros de vedação da frente dos lotes deverão ser construídos em alvenaria até à altura máxima de **0,60 m**, sendo a restante dimensão até ao limite de **1,80 m** executada em gradeamento de ferro ou rede metálica com arbustos.  
O portão de entrada principal com a largura mínima de **2,50 m**, deverá prever um recuo mínimo de **3,00 m**, relativamente ao plano de implantação do muro anterior em que integra.  
As vedações laterais até 20 m de profundidade deverão ser executadas em rede metálica complementada com arbustos ou plantas trepadeiras encimando uma base de alvenaria com a altura máxima de **1,20 m**.  
A restante vedação lateral, assim como a posterior, poderá ser executada em alvenaria na sua globalidade, até à altura máxima de **1,80 m**.

#### **Art.º 4º - ÁREAS INDUSTRIAIS**

**1** – As áreas destinadas a industria ligeira, estão enquadradas nos perímetros urbanos de Almeirim e Benfica/Cortiçóis, conforme indicado nas respectivas Cartas Urbanísticas.

O regulamento destas áreas é o que consta do Regulamento do respectivo **PGU**, designadamente:

- a) Volume máximo de construção **5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>** da área do lote não podendo no entanto, o índice de ocupação do solo ser superior a **0,7**.
- b) Interdita a construção de habitações, excepto as de um guarda por instalação com uma área bruta máxima de **100 m<sup>2</sup>**.
- c) As instalações que provoquem poluição do ambiente por emissão de poeiras, fumos, vapores ou cheiros, ou rejeição de efluentes líquidos e resíduos sólidos, só serão autorizados desde que estes poluentes não excedam os limites que vierem a ser fixados pela entidade a quem compete o respectivo licenciamento.
- d) Será dada a preferência a indústrias complementares das actividades agrícolas e às não poluentes.

**2** – Prevê-se a instalação numa área industrial fora dos perímetros urbanos, junto à povoação de Fazendas de Almeirim conforme indicado na **PO**.

A ocupação desta área será feita mediante Plano de Pormenor ou Plano de Loteamento próprio.

O regulamento de cada um daqueles instrumentos, fixará as prescrições de ocupação, tendo por base as indicações das alíneas de **a)** a **d)** do **nº 1** e alíneas **g)** e **h)** do **nº 3** deste **Art.º**, níveis de necessidade de infra-estruturas primárias, de equipamentos de protecção ambiental, etc..

**3** – Poderão ainda ser licenciadas outras áreas industriais, desde que obedeçam aos seguintes requisitos básicos:

- a) Não se situarem em terrenos da **RAN** ou **REN**, ou áreas de protecção definidas pelo **PDM**.
- b) Não se situarem a **N**, **NW** ou **SW** das áreas urbanas nem a menos de **400 metros** dos seus limites.
- c) Não exigirem infra-estruturas especiais.
- d) O acesso se possa fazer a partir duma via Nacional ou Municipal, sem causar perturbações ao trânsito.
- e) Sejam encargo do instalador, todas as infra-estruturas necessárias, designadamente:
  - Arruamentos
  - Abastecimento de água
  - Esgotos
  - ETAR
  - Equipamento de protecção
- f) As edificações se integrem no contínuo natural sem degradação da paisagem.
- g) Tenham dentro do lote uma área de estacionamento igual ou superior a **15%** da área coberta total de pavimentos e uma área destinada a cargas e descargas de veículos pesados a determinar caso a caso em função do tipo de indústria a instalar.
- h) As instalações industriais tenham no seu perímetro, faixas arborizadas não inferiores a **20%** da área total do lote, faixas essas que poderão ser utilizadas para parqueamento, complemento das áreas sociais, etc..

## **Art.º 5º - ÁREA PARA EQUIPAMENTO E ACTIVIDADES DIVERSIFICADAS**

**1** – Destina-se esta zona à instalação de equipamento destinado a servir, não só a população do Concelho, mas também, eventualmente a dos Concelhos vizinhos, tais como, hipermercado(s), mercado abastecedor de produtos agrícolas, armazéns grossistas, terminais de transportes de mercadorias, entrepostos comerciais, motel ou outros equipamentos de grande dimensão.

**2** – Os equipamentos a instalar obedecerão aos regulamentos próprios da sua área e às seguintes condições:

- a) Número de aparcamentos proporcional à sua utilização e em número mínimo a fixar pela Câmara para cada caso, se não estiver determinado no regulamento próprio.

- b) Acesso a partir de vias públicas em condições de servir convenientemente os utentes sem prejudicar o trânsito nestas.
- c) Distância mínima às vias públicas de acordo com o estipulado nos regulamentos dessas vias.
- d) Plantação de cortina verde envolvente, excepto no caso em que prejudique a utilização do equipamento, com área não inferior a 10% da superfície do lote.
- e) Instalação de infra-estruturas e reforço eventual das existentes a cargo das entidades gestoras dos empreendimentos.
- f) No caso de hipermercados e edifícios destinados a comércio grossista é obrigatório a apresentação de um estudo de tráfego nos termos estabelecidos na alínea e) do **Art.º 3º do Dec. – Lei 190/89, de 6 de Julho.**

**3** – As instalações a fixar nesta área, deverão ter características não poluentes.

#### **Art.º 6º - ÁREAS RURAIS**

**1** – As áreas rurais dividem-se conforme indicado na **PO**:

- a) Áreas abrangidas pela **RAN** e **REN**.
- b) Áreas de montado de sobro e azinho.
- c) Outras áreas rurais.

**2** – Todas estas áreas incluem explorações agrícolas, florestais ou silvopastoris, sendo proibida qualquer operação de loteamento urbano.

Os loteamentos agrícolas devem ter em vista as unidades de cultura da região, conforme **Portaria 202/70, de 21 de Abril**:

- Terreno hortícola - **0,5 ha**
- Terreno arvense - **2,0 ha**
- Terreno de sequeiro - **4,0 ha**

Estas áreas são elevadas para o dobro nos terrenos abrangidos pela **RAN**, de acordo com o **Dec. – Lei 196/89, de 14 de Junho**.

**3** – Nos solos da **RAN** e **REN**, quaisquer utilizações não agrícolas carecem de parecer favorável da Comissão Regional da Reserva Agrícola para os terrenos da **RAN** e da **CCR - LVT** para os terrenos da **REN**.

Nas Comissões Regionais da **RAN**, sempre que os assuntos em análise se refiram ao concelho de Almeirim, deverá ser integrado um representante deste município.

**4** – Nas áreas de montado de sobro e azinho, deverá atender-se ao seguinte:

**4.1** – É proibido a reconversão cultural dos povoamentos de acordo com o estabelecido no **Art.º 6º do Dec. – Lei 175/88, de 17 de Maio** e **Portaria 528/89, de 11 de Julho**.



**4.2** – São aplicadas a estas áreas as especificações dos nºs **2, 5, 8, 9, 10, 12 e 13** deste **Art.º**.

**5** – É interdita a plantação ou replantação de espécies florestais de rápido crescimento, exploradas em rotações curtas, **Portaria nº 528/89, de 11 de Julho**:

- Áreas correspondentes a solos das classes **A e B** enquadrados na **RAN**.
- Áreas de montado de sobro e azinho.
- Áreas e faixas de protecção e enquadramento.
- Áreas a menos de **20** metros de terreno cultivados salvaguardando áreas a menos de **30** metros de nascentes, terras de cultura de regadio, captação de águas e prédios urbanos.

**6** – A plantação ou replantação com as espécies florestais, tal como referido em **5**, está condicionada nas seguintes áreas, **portaria nº 528/89, de 11 de Julho**.

- Áreas percorridas por incêndios.
- Áreas com solos enquadrados na **REN, Dec. – Lei 321/83, de 5 de Julho** sempre que a instabilidade, degradação ou sensibilidade dos ecossistemas, permita considerar que tal pratica iria diminuir, ou destruir as suas funções ou potencialidades.

**7** – As plantações ou replantações das espécies de crescimento rápido devem ser licenciadas ao da legislação em vigor, designadamente **Dec. – Lei 175/88, de 17 de Maio e Dec. – Lei 139/89, de 28 de Abril**.

**8** – Carecem de licença municipal as seguintes acções:

- a) As construções de natureza agrícola ou habitacional.
- b) Todas as acções previstas no âmbito dos **Dec. – Lei 139/89, de 29 de Abril e Dec. – Lei 343/75, de 3 de Julho**.
  - Destruição do revestimento vegetal que não tenham fins agrícolas.
  - Aterros ou escavações que alterem o relevo natural e as camadas de solo arável.
  - Depósitos de sucata, entulhos combustíveis e outros de idêntica natureza.
  - Jogos ou desportos públicos.
  - Áreas permanentes de estacionamento público de veículos.
  - Parques de campismo e de caravanismo.

**9** – Nas áreas rurais, apenas serão admitidos edifícios de habitação destinados ao proprietário do terreno desde que o mesmo não possua outra habitação no concelho, nem condições económicas para a ter em áreas urbanas.

**10** – A construção de novos edifícios nas áreas rurais, ficam sujeitos às seguintes condições gerais:

- a) O afastamento mínimo dos edifícios habitacionais e os seus anexos deverão ser os seguintes, relativamente às suas extremas da propriedade:
  - Frente – **10** metros
  - Laterais – **5** metros até à profundidade de **30** metros

A partir desta propriedade poderão construir-se instalações destinadas a actividades agrícolas no limite do lote desde que a sua altura não exceda **4** metros. Para maiores alturas mantém-se a distância dos **5** metros referidos.

b) Altura máxima dos edifícios – **6,5** metros

- Habitações – **2 Pisos**
- Instalações agrícolas – **1 Piso**

Exceptuam-se os silos, depósitos de água e instalações especiais, tecnicamente justificadas.

c) O índice máximo de construção (*relação entre área bruta construída e a área da propriedade*), será de **15%**, não podendo a habitação exceder **5%**.

Não se contabilizam nesta área as instalações de estufas e agro-pecuária.

d) Nas propriedades que abranjam simultaneamente terrenos da **RAN, REN, áreas de protecção** e “**outros terrenos agrícolas**”, as construções só podem ser feitas nestes últimos.

**11** – Nas áreas rurais poderão ser instaladas áreas de recreio e turismo, desde que enquadrado no contínuo natural e devidamente licenciadas.

**12** – O abastecimento de água e a drenagem de esgotos, devem realizar-se por sistemas autónomos a menos que o interessado custeie a totalidade das despesas com a extensão das redes públicas.

O tratamento dos afluentes deve ser realizado por sistema próprio, antes de serem lançados nas redes públicas ou linhas de água.

**13** – Explorações pecuárias

**13.1** – As explorações pecuárias serão interditas nas áreas **RAN** e **REN**.

**13.2** – As suiniculturas de carácter industrial (*com mais de 10 fêmeas ou 70 porcos de engorda*), deverão respeitar as seguintes especificações:

**13.2.1** – Localização fora das áreas enquadradas na **RAN** e na **REN**, em local isolado, não confinante com as grandes vias de tráfego (**IC**'s e **EN**'s), afastada dos aglomerados populacionais, das linhas de água, de outras instalações pecuárias, matadouros, fábricas, lixeiras e habitações.

Este afastamento não deve ser inferior a **200** metros contados a partir da periferia da exploração.

**13.2.2** – As instalações deverão:

- a) Disporem de abastecimento de água.
- b) Disporem de esgotos canalizados por colectores fechados conduzindo a uma **ETAR** fora da vedação interior, devidamente dimensionada.
- c) Obedecerem ao disposto na legislação em vigor designadamente Dec. – Lei 223/79, de 24 de Julho e sua regulamentação, Portaria 158/81, de 30 de Janeiro e Portaria 1.081/82, de 17 de Novembro.

**13.3** – As pocilgas de carácter familiar, deverão:

- a) Ser instaladas em local isolado, sanitariamente aceitável, protegidas por muros de vedação que impeçam a entrada de pessoas e animais.

- b) Atender ao indicado nas alíneas **b)** e **c)** do número anterior na parte aplicável.

**13.4** – As restantes explorações pecuárias deverão respeitar as especificações dos n.ºs **12** e **13.1**.

## **Art.º 7º - ÁREAS DE PROTECÇÃO E ENQUADRAMENTO**

Constituem as áreas de protecção e enquadramento, todas as faixas e zonas de interesse biológico, paisagístico, cultural e ecológico, às quais é dado o atributo máximo de condicionamento, de forma a garantir a sua permanência e a evolução dos processos a elas ligados.

Estas áreas que se encontram marcadas na **PO** dividem-se em:

- Áreas de protecção a valores do património natural (*margem esquerda do Tejo, margens da vala de Alpiarça e Ribeira de Muge, cumeada da Serra, etc.*).
- Áreas afectas a recursos hídricos.
- Áreas de protecção a estações arqueológicas ou Arqueosítios.
- Áreas de protecção a valores do património cultural edificado.

### **7.1 – Áreas de protecção a valores do património natural**

**7.1.1** – Aplicam-se a estas áreas as disposições dos n.ºs **2, 3, e 5** do **Art.º 6º**.

**7.1.2** – Nestas áreas são proibidas todas as actividades susceptíveis de danificar quaisquer valores desse património (*florístico, faunístico, paisagístico, geológico, etc.*) e designadamente:

- O abate de árvores sem expressa autorização Municipal, sendo no caso de sobreiros e azinheiras autorização da Direcção Geral de Florestas e no caso de árvores de interesse público autorização da Direcção Geral do Património Edificado.
- Alteração da morfologia do terreno com abertura de caminhos (*excepto os previstos no PDM*), construção de edifícios, instalações de linhas de transporte de energia e telefónicas.
- Depósito de sucata, entulho, combustíveis, etc., materiais e outros de idêntica natureza.
- Prática de campismo fora dos locais para tal designados pela Câmara Municipal.
- Colocação de painéis publicitários.

**7.1.3** – Estas áreas poderão, no entanto, ser utilizadas como reservas de recreio nos termos do **Dec. – Lei 613/76, de 27 de Julho**.

Neste caso apenas se admitirão construções ligadas às actividades relacionadas com o parágrafo anterior, desde que devidamente enquadrados com o contínuo natural e projecto devidamente licenciado.

## 7.2 – Áreas afectas a recursos hídricos

**7.2.1** – São áreas afectas a recursos hídricos nos termos da legislação em vigor e deste Regulamento:

- a) Linhas de água não navegáveis nem fluviáveis e respectivas margens de **10 metros** além do limite do leito (*caudal médio*).
- b) Margens de **30 metros** além do limite do leito das linhas de água navegáveis e fluviáveis.
- c) Zonas adjacentes às linhas de água definidas pela linha das máximas cheias.
- d) Albufeiras e suas margens de **100 metros** contados a partir da linha de regolho máximo.
- e) Perímetros de protecção de captações subterrâneas.

**7.2.2** – É proibido o lançamento em qualquer linha de água de afluentes residuais, salvo se os mesmos forem tratados previamente em instalações aprovadas e licenciadas de forma a que os afluentes tenham as características indicadas na **Portaria 624/90, de 4 de Agosto**.

**7.2.3** – O regime de propriedade, servidões, etc., das áreas indicadas nas alíneas **a), b) e c)** de **7.2.1** são reguladas pela legislação vigente, nomeadamente os **Dec. – Lei 468/75, de 5 de Novembro, 513 – P/79, de 26 de Dezembro, 89/87, de 26 de Fevereiro e 70/90, de 2 de Março**.

### **7.2.3.1 – Linhas de água não navegáveis nem fluviáveis.**

- a) Zona “Non Aedificandi” nas faixas marginais com **5 metros** de largura a partir do limite do leito.
- b) Zona sujeita a jurisdição hidráulica nas faixas de **10 metros** a partir do limite do leito. Nestas, todas as construções carecem de prévio licenciamento da Direcção dos Serviços Regionais de Hidráulica do Tejo, mediante a apresentação dos projectos de execução.

### **7.2.3.2 – Linhas de água navegáveis e fluviáveis (Rio Tejo).**

- a) Zona “Non Aedificandi” de **10 metros** a partir do leito do rio (*caudal médio*).
- b) Zona sujeita a jurisdição hidráulica:
  - Faixa de **30 metros** a partir do leito do rio.
  - Restrição conforme indicado em **b)** de **7.2.3.1**

### 7.2.3.3 – Zonas adjacentes às linhas de água sujeitas ao risco de inundações.

Estas zonas estão definidas na PO para o Rio Tejo e Ribeiras de Muge e do Grou.

Nestas zonas há a considerar:

- a) Núcleos de ocupação edificada condicionada compreendendo as áreas demarcadas das povoações de Tapada, Almeirim (*zona Poente*) e Benfica/Cortiçóis (*zona Poente*).
- b) Núcleo de ocupação edificada proibida, constituída pela restante área.
  - Em relação às áreas de Almeirim e Benfica/Cortiçóis, elas estão demarcadas nos respectivos **PGU's**, aplicando-se o respectivo Regulamento.
  - Em relação à povoação de Tapada, será aplicado o disposto na alínea **h)** do nº **2** do ponto **3.2.4** do **Art.º 3º**.
  - O núcleo de ocupação edificada proibida está incluída na **RAN** e **REN**, sendo-lhe aplicado o respectivo Regulamento (**Art.º 6º**) e ainda o preceituado no **Art.º 15º** do **Dec. – Lei 89/87, de 26 de Fevereiro**.
  - Proibição de destruir o coberto vegetal ou alterar o relevo com excepção de culturas agrícolas.
  - Proibição de instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou outros materiais.
  - Proibição de implantar edifícios ou realizar obras susceptíveis de constituir obstáculo à livre passagem de águas.
  - Possibilidade de instalação de equipamento de lazer, desde que não impliquem a construção de edifícios.

### 7.2.4 – Albufeiras.

Para as albufeiras de Vale do Inferno, Gagos, Machuqueira do Grou e Marianos, são considerados os seguintes condicionamentos.

- Zonas “Non Aedificandi” de **100 metros** a partir das linhas de regolfo máximo.
- Proibição de lançamento nas respectivas bacias de qualquer efluente não tratado dentro das condições regulamentares especificadas pela **Portaria 624/90, de 4 de Agosto** mediante projecto devidamente licenciado.

### 7.2.5 – Captações profundas

**7.2.5.1** – Não se poderão realizar no Concelho de Almeirim quaisquer captações sem licenciamento prévio pela **DGRN**, nos termos do **Dec. – Lei 376/77** e **Portaria 251/79, de 30 de Maio**.

Obtido o licenciamento deverá ser apresentado na Câmara Municipal o respectivo documento acompanhado de um projecto indicando a localização da captação à escala 1/25.000, 1/5.000 ou 1/2.000 (*cartas fornecidas pela CMA*) e as obras de protecção à captação nos termos da **N.P. 836** e legislação entretanto promulgada e especificações à frente indicadas.

#### 7.2.5.2 – São proibidas:

- Captações profundas (*mais de 20 metros*) a menos de **1.000 metros** das captações camarárias.
- Captações a menos de **500 metros** dos pontos de lançamento dos efluentes domésticos.

#### 7.2.5.3 – Para todas as captações são estabelecidos os perímetros de protecção:

- Próxima – **30 metros** em torno da captação
- Afastada – **100 metros**

#### 7.2.5.4 – Nos perímetros de protecção próximo são proibidas:

- Depressões onde se possam acumular águas pluviais e outras.
- Linhas de água não revestidas.
- Caixas ou caldeiras, ou tubagens de esgotos.
- Fossas ou sumidouros de águas negras.
- Edificações.
- Culturas adubadas, estrumadas ou regadas.

Os perímetros de protecção próximo devem ser vedados de forma a impedir a entrada de animais.

#### 7.2.5.5 – Nos perímetros de protecção afastados são proibidos:

- Sumidouros de águas negras.
- Outras captações.
- Rega com águas negras.
- Explorações florestais das espécies de crescimento rápido.
- Nitreiras, currais ou instalações sanitárias.
- Industrias de produtos químicos, adubos e outros produtos poluentes.

7.2.5.6 – A CMA poderá sempre que achar conveniente, proceder à recolha de amostras de água de qualquer captação para proceder à análise da sua qualidade.

### 7.3 – Zonas de protecção a estações Arqueológicas ou Arqueosítios.

7.3.1 – Os locais, sítios, edifícios, ruínas ou estações de valor arqueológico, estão demarcados sinteticamente na Planta de Ordenamento, que por sua vez, se baseia na Carta Arqueológica do Concelho de Almeirim.

7.3.2 – É considerada uma zona “Non Aedificandi” em todos os locais, sítios, edifícios e estações de valor arqueológico registados na Planta de Ordenamento, conforme definido na Planta Arqueológica.

7.3.3 – A reserva arqueológica será obtida a partir da área real da estação, mais perímetro de **50 metros**, desde os limites externos da área referida, perímetro que constituirá a zona especial de protecção.

7.3.4 – As acções a desencadear pela Câmara Municipal de Almeirim, no âmbito da protecção arqueológica, basear-se-ão numa postura municipal referente ao património arqueológico onde se indicam as reservas municipais.

**7.3.5** – Os sítios inventariados na Carta Arqueológica Nacional não podem ser objecto de qualquer tipo de obras, sem que previamente, seja consultado o Departamento de Arqueologia do Instituto do Património Cultural. (**IPPC**).

**7.3.6** – Os sítios ainda não inventariados serão objecto de processos de classificação como valores concelhios e imóveis de interesse Público, processos que serão instruídos pela **CMA** e entregues para homologação ao **IPPC** (*Departamento de Arqueologia*).

**7.3.7** – A Câmara Municipal de Almeirim fiscalizará as obras de demolição e/ou construção que se realizem no espaço correspondente à área de reserva do subsolo do antigo Paço Real de Almeirim, de modo a salvaguardar as estruturas e o património móvel do demolido Palácio (*vide Carta Arqueológica de Almeirim e Plano de Salvaguarda do Centro Histórico de Almeirim – Versão revista PDM*).

**7.3.8** – A Câmara Municipal de Almeirim, de acordo com a Convenção Europeia de Protecção ao Património Arqueológico e a legislação Portuguesa não permitirá escavações clandestinas e esclarecerá a população da natureza da propriedade dos achados do subsolo pertencentes à comunidade.

#### **7.4 – Património Cultural Edificado.**

**7.4.1** – A salvaguarda do Património Cultural Edificado da Vila de Almeirim baseia-se no plano de Salvaguarda do seu Centro Histórico (*1986*), revisto a partir das sugestões avançadas pelo **PDM**, num parecer que o acompanha e estendendo-se aos novos limites da área crítica sensível, de modo a evitar futuros impactos patrimoniais e ambientais no interior dessa área sensível.

**7.4.2** – O **PDM** propõe ainda a classificação, como imóveis de Valor Concelhio ou de Interesse Público, uma série de edifícios e conjuntos históricos que se encontram demarcados na Planta de Ordenamento do Concelho e do Plano de Salvaguarda do Centro Histórico de Almeirim.

**7.4.3** – Todos os edifícios classificados ou a classificar, quer no Centro Histórico de Almeirim, quer no restante Concelho, têm uma zona de protecção correspondente a um perímetro de **50 m** a partir do limite exterior da sua área, à excepção dos imóveis que vierem a ser classificados pelo **IPPC** e para os quais for criada uma zona de protecção “Non Aedificandi” (*Artº 23º da Lei 13/85, de 6 de Julho*).

**7.4.4** – Todos os edifícios referidos no ponto anterior, não poderão ser demolidos, ter novos projectos de viabilização, modificação ou construções sem parecer favorável da **CM** (*para o caso dos de valor Concelhio*), parecer ratificado pela Assembleia Municipal e do **IPPC** (*para o caso dos imóveis de interesse público ou monumentos nacionais*).

**7.4.5** – Nas zonas de protecção referidas, as construções existentes poderão ser beneficiadas e/ou ampliadas, desde que mantenham as características actuais e desde que se verifique que as obras não prejudiquem o valor a proteger, quer sob o ponto de vista do enquadramento, quer da sua inserção paisagística e servidão das vistas, quer do ponto de vista dos materiais decorativos a utilizar e paleta de cores, baseando-se em eventual Postura Municipal a publicar, para o efeito.

As novas construções deverão de igual forma obedecer ao anteriormente especificado, sendo os seus projectos apresentados, obrigatoriamente, por arquitectos.

**7.4.6** – A publicidade a colocar no Centro Histórico deverá obedecer a regulamento apropriado, assumindo um carácter provisório até à sua aprovação.

## Artº 8º - TAXAS DE CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÃO

### 8.1 – Taxa Municipal de Construção

#### 8.1.1 – Objectivos e enquadramento legal

A cobrança da Taxa Municipal de construção (TMC), nos termos da **alínea a) do Artº 11º da Lei 1/87** (*Lei das Finanças Locais*), tem como principais objectivos:

- Compensação pecuniária ao Município pela realização das necessárias infra-estruturas urbanísticas e alteração das existentes.
- Aquisição de terrenos pelo Município de modo a poder desempenhar um contributo relevante na gestão urbanística do Concelho.
- Promoção de um desenvolvimento racional e criteriosamente dos aglomerados populacionais com conveniente aproveitamento das infra-estruturas existentes.
- Estimular a recuperação do Património degradado.

#### 8.1.2 – Incidência

**8.1.2.1** – A taxa Municipal de construção incide sobre todas as novas edificações, não integradas em loteamentos já taxadas pela Taxa Municipal de Urbanização (TMU).

**8.1.2.2** – Relativamente às situações de ampliação e reconstrução, a (TMC) incidirá:

- Sobre a área total de ampliação quer se trate ou não de edificações integradas em loteamentos já taxados.
- Sobre a totalidade da área de construção nos casos em que a mesma não esteja devidamente legalizada e que a sua data de construção seja posterior a **1/04/1982** (*entrada em vigor do Regulamento Municipal de Edificações Urbanas do Concelho de Almeirim*).

#### 8.1.3 – Critérios base de determinação da TMC

São critérios de determinação dos coeficientes de aplicação da TMC:

- a) Localização das construções de acordo com o zonamento do território Municipal considerado no Plano Director Municipal e nos Planos e Ante Planos Gerais de Urbanização aprovados pela Assembleia Municipal e ratificados superiormente. **(C1)**
- b) Ocupação funcional das edificações. **(C2)**
- c) Dimensão da frente do lote em casos de moradias unifamiliares isoladas, com frente para arruamentos totalmente infraestruturados. **(C3)**
- d) Utilidade social das edificações. **(C4)**
- e) Situações de conversão, recuperação ou renovação do Património Edificado no Concelho. **(C5)**



- f) Situação de carência económica proveniente do baixo rendimento do agregado familiar, nos casos de construção de habitação própria. (C6)

#### 8.1.4 – Valor base da TMC

O valor base da Taxa Municipal de Construção no Concelho de Almeirim, será o resultante da fórmula:

$$\text{TMC} = \text{Ab} \times \text{V} \times 0.015 + \text{TA}$$

Sendo:

**Ab** – Área bruta de construção, conforme definição do **Artº 67º** do Regulamento Geral de Edificações Urbanas.

**V** – O preço por metro quadrado da área bruta de construção fixado pelo **MOPTC** (*Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações*), para promoção de habitação a custos controlados, periodicamente actualizados por Portaria.

**TA** – Taxa de aparcamentos a aplicar sempre que não se garanta devidamente estruturada a área bruta de aparcamentos de **25 m2** por cada **150 m2** de área bruta de construção para habitação ou **75 m2** para comércio e escritórios.

$$\text{TA} = \text{At} - \text{Ap} \times \text{V} \times 0,1 \times \text{C}$$

#### 8.1.5 – Coeficientes de aplicação

De acordo com os critérios base enunciados no nº **2.3** do presente artigo, serão aplicados índices redutores ou de agravamento ao valor base da **TMC**, dado pela fórmula **Ab x V x 0.015**:

- a) Critério de localização (C1)

##### ALMEIRIM

- Centro Cívico **1.50**
- Restantes zonas **1.00**

##### BENFICA DO RIBATEJO/CORTIÇÓIS e FAZENDAS DE ALMEIRIM

- Centro Cívico **0.75**
- Restantes zonas **0.50**

Centros Concelhios de 3º e 4º ordem **0.50**

Área diferenciada dos aglomerados urbanos **0.50**

Restante área do Concelho **1.00**

- b) Critério de ocupação funcional das edificações (C2)

Para o índice **C2** são propostos os seguintes valores, de acordo com o critério de ocupação funcional das edificações:

- Ocupação habitacional **1.00**
- Ocupação comercial, serviços e armazéns **1.50**
- Ocupação industrial **5.00**

A ocupação industrial será somente taxada fora dos limites demarcados das Zonas Industriais e de acordo com o disposto no número **3** do **Artº 4º**:

- Ocupação agrícola e pecuária **0.50**
- Anexos de apoio exclusivo às funções residenciais **0.50**

As áreas dos anexos, só serão taxadas a **50%** desde que não ocupem frentes de ruas infraestruturadas e não tenham uma área bruta superior a **20%** da área bruta da construção principal.

Noutros casos serão taxados pelo índice de ocupação habitacional, respectivamente na totalidade e na área excedente à percentagem fixada.

- Ocupação para estacionamento – **0,00**, quando não constitua fracção autónoma e não tenham área bruta superior a **25%** da área da construção principal, caso contrário, será taxada na globalidade e na área excedente, de acordo com o índice fixado para os anexos de apoio a funções residenciais.

c) Dimensão da frente do lote em casos de moradias unifamiliares isoladas, com frente para arruamentos totalmente infraestruturados (**C3**).

Para o índice **C3** estabelecem-se os seguintes valores, de acordo com o critério da dimensão/frente do lote em caso de moradias unifamiliares isoladas:

>	8m	<	14m	- <b>1.00</b>
>	14m	<	18m	- <b>1.50</b>
>	18m			- <b>2.00</b>

d) Utilidade social das edificações (**C4**)

Nos casos em que a Câmara Municipal considere a edificação de Utilidade Social (*Sedes de Clubes Recreativos e Desportivos, Sedes de Associações, Edifícios de culto, Instalações de apoio ao Turismo, à Cultura, etc.*), o índice (**C4**) será de **0.00**, isentando a construção de **TMC**.

e) Defesa do Património Edificado (**C5**)

Nas situações de conservação, recuperação ou renovação do património edificado do Concelho, concretamente em edifícios ou sítios classificados ou passíveis de classificação, mesmo que concelhia, o índice **C5** será de **0.00**, isentando a construção de **TME**.

f) Rendimento económico do agregado familiar (**C6**)

Em situações de carência económica, consequentes do baixo rendimento do agregado familiar e Exclusivamente para edificação de habitação própria, poderá a Câmara Municipal, na deliberação de Reunião Ordinária e segundo atestado da respectiva Junta de Freguesia, isentar a construção de **TMC**, atribuindo o valor de **0,00** ao índice **C6**.

### 8.1.6 – Condições de aplicação

O valor inicial consequente da fórmula base, **TMC – Ab x V x 0.015**, será corrigido pela introdução dos índices referidos nos vários critérios-base.

Assim:

$$\mathbf{TMC = Ab \times V \times 0.015 \times C1 \times C2 \times \dots}$$

Nos casos de construção com funções mistas, as taxas parcelares terão de ser calculadas em separado, para cada uma das funções correspondendo o resultado final ao seu somatório.

### **8.1.7 – Liquidação e cobranças**

A taxa Municipal de Construção será liquidada na Tesouraria do Município conjuntamente com licença de construção e em acréscimo com as outras taxas devidas pela execução, de acordo com o Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças da Câmara Municipal – Termo de responsabilidade, prazos de execução, muros, etc..

A Câmara Municipal de Almeirim pode autorizar a pedido do dono da obra, o pagamento em prestações da **TMC**, sempre que o seu valor exceda os **200.000\$00**.

O número máximo de prestações será de **4** e o prazo de cada uma delas será correspondente ao prazo da licença concedida, dividido pelo número de prestações.

### **8.1.8 – Fiscalização e sanções**

**8.1.8.1** – Não poderá ser emitida a licença de construção sem ser paga **TMC**, quando devida.

**8.1.8.2** – Compete, em especial aos serviços de Fiscalização da Câmara Municipal a fiscalização pela observância do regulamento da Taxa Municipal de Edificação, procedendo à participação para a aplicação das sanções previstas e ao embargo administrativo das obras, que: estejam sendo executadas sem o pagamento da **TMC**, quando devida.

**8.1.8.3** – É punível em contra ordenação nos termos do **Dec. – Lei 433/82, de 27 de Outubro**, com a coima a aplicar em processo respectivo, cujo valor medirá entre os **20%** e os **50%**, do valor da taxa e elevada ao dobro quando se trate de pessoa colectiva.

**8.1.8.4** – A tentativa e a negligência são sempre puníveis.

**8.1.8.5** – Em caso de dolo será aplicada coima máxima.

**8.1.8.6** – Como sanção acessória poderá ser ordenada a suspensão imediata dos trabalhos e/ou num prazo certo, a legalização ou reposição do terreno nas condições em que se encontravam anteriormente à inspecção.

## **8.2 – Taxa Municipal de Urbanização**

### **8.2.1 – Objectivos e enquadramento legal**

**8.2.1.1** – A Taxa Municipal de Loteamento (**TML**) tem como objectivos, compensar o Município pela realização de novas infra-estruturas ou alteração das existentes em consequência de sobrecarga derivada da nova ocupação e ainda funcionar como um instrumento de gestão Urbanística aliada a uma política de Ordenamento do Território.

**8.2.1.2** – A cobrança desta taxa faz-se sem prejuízo da cedência gratuita à CMA dos terrenos necessários aos equipamentos e espaços públicos, bem como da realização de infra-estruturas urbanísticas locais, previstas na operação de loteamento.

### 8.2.2 – Incidência

Estão sujeitas à Taxa Municipal de Loteamento todas as operações referidas no **nº 1 do Dec. – Lei 448/91, de 29 de Novembro**, realizados em toda a área do Concelho de Almeirim.

### 8.2.3 – Valor base da TMU

De acordo com o **Artº 32º do Dec. – Lei 448/91, de 29 de Novembro**, o proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o terreno objecto de Operação de Loteamento, devem compensar a Câmara Municipal, dos encargos decorrentes daquela operação.

O valor máximo da referida compensação não pode exceder o que resultar da seguinte fórmula:

$$TML = K \times A \text{ (m}^2\text{)} \times V \text{ (\$/m}^2\text{)}$$

Em que:

**A** – É superfície total de pavimentos prevista na Operação de Loteamento, destinada ou não a habitação.

**V** – É o custo, do metro quadrado de construção de acordo com a **Portaria 828/88 de 29/12**, que fixa os valores para a habitação a custos controlados, periodicamente actualizados.

**K** – Coeficientes ao qual deverá atribuir-se um dos valores – **0.045, 0.030** ou **0.021**, consoante o tipo de Loteamento a seguir indicado:

- A) Loteamento com frente para arruamento público existente.
- B) Loteamento com abertura de novos arruamentos.
- C) Idem, com o nº de fogos > **500** ou com área superior a **2 ha** no caso de industria.

Com objectivo de estabelecer a necessária equidade com valores propostos para a Taxa Municipal de Construção, o coeficiente K é reduzido a **1/3** do seu valor máximo, integrando a fórmula da **TMU** no Concelho de Almeirim com os seguintes valores:

$$\text{Loteamentos Tipo A} - \frac{0.045}{3} = 0.015 \quad \text{igual à TMC}$$

$$\text{Loteamentos Tipo B} - \frac{0.030}{3} = 0.010$$

$$\text{Loteamentos Tipo C} - \frac{0.021}{3} = 0.007$$

### 8.2.4 – Critério base da proposta de regulamento e consequentes coeficientes de aplicação.

Os critérios base dos coeficientes de aplicação da **TMU** são os seguintes:

- a) Localização do Loteamento (**C1**)

Critério definido por estratégia de Ordenamento do Território Municipal em conformidade com zonamento aprovado nos Planos Gerais de Urbanização e no Plano Director Municipal.

**ALMEIRIM**

Centro Cívico		- 1.50
Zonas consolidadas	(Zhe)	- 1.00
Zonas de expansão	(ZHr)	- 1.50

**BENFICA DO RIBATEJO**

Centro Cívico		- 0.75
Zonas consolidadas	(Zhe)	- 0.50
Zonas de expansão	(ZHr)	- 0.75

**FAZENDAS DE ALMEIRIM**

Centro Cívico		- 0.75
Zonas a consolidar	(ZHc)	- 0.50

**CENTROS CONCELHIOS DE 3ª E 4ª ORDEM**

Núcleos urbanos definidos no Plano Director Municipal		- 0.30
---	--	--------

**ÁREA DIFERENCIADA DOS AGLOMERADOS URBANOS**

Indicada na Planta de Ordenamento do PDM		- 0.50
--	--	--------

## b) Ocupação funcional proposta para as construções (C2)

Áreas de ocupação de anexos exclusivas às funções residenciais		- 0.50
Área de ocupação habitacional		- 1.00
Área de ocupação comercial, serviços e armazéns		- 1.50
Área de ocupação industrial		- 2.00
Área para estacionamento desde que não constituam fracções autónomas		- 0.00

## c) Dimensão da frente do lote em casos de moradias unifamiliares isoladas, com frente para arruamentos totalmente infraestruturados (C3)

Nos casos de Loteamento do Tipo A adjacentes a arruamentos com todas as infra-estruturas executadas, o coeficiente (C3) tomará valores idênticos aos propostos para a Taxa Municipal de Construção:

>	8m	<	14m	- 1.00
>	14m	<	18m	- 1.50
>	18m			- 2.00

## d) Incidência das infra-estruturas realizadas (C4)

De acordo com a existência ou não de infra-estruturas já realizadas no terreno a lotear e consequentemente pela necessidade do loteador realizar a totalidade ou não de infra-estruturas urbanísticas necessárias, são fixados os seguintes índices:

Infra-estruturas existentes na totalidade		- 1.00
Necessidade de realização de todas as infra-estruturas		- 0.50

Necessidades de realização parcial de infra-estruturas:

Arruamentos	<b>I = 0.5 + 0.25</b>
Rede eléctrica	<b>I = 0.5 + 0.1</b>
Rede de saneamento	<b>I = 0.5 + 0.1</b>
Rede de água	<b>I = 0.5 + 0.05</b>

e) Cedência de áreas para espaços verdes e equipamentos (C5)

Nos termos dos n<sup>os</sup> 1 e 5 do Art<sup>o</sup> 16<sup>o</sup> do Dec. – Lei 448/91, de 29 de Novembro, a área obrigatória a ceder ou cedida por proposta do projecto de loteamento, relativa à percentagem da área de pavimentos prevista o coeficiente (C5) oscila entre:

Área de cedência inferior a 15% da área de pavimentos	- C5 = 1.00
Área de cedência entre 15% e 30% da área de pavimentos	- C5 = 0.90
Área de cedência entre 30% e 50% da área de pavimentos	- C5 = 0.80
Área de cedência entre 50% e 70% da área de pavimentos	- C5 = 0.70
Área de cedência entre 70% e 85% da área de pavimentos	- C5 = 0.60
Área de cedência superior a 85% da área de pavimentos	- C5 = 0.50

**8.2.5 – Condições de aplicação da formula base condicionada aos critérios base da proposta e consequentes coeficientes complementares.**

Os coeficientes relativos aos critérios base enunciados:

- C1 Localização do loteamento no território municipal
- C2 Ocupação funcional proposta para as construções
- C3 Dimensão da frente do lote em loteamentos simples adjacentes a arruamentos com todas as infra-estruturas realizadas
- C4 Incidência das infra-estruturas realizadas
- C5 Áreas de cedência para espaços verdes e equipamento

São integrados na formula base sendo a Taxa Municipal assim calculadas:

$$TML = K \times A \text{ (m}^2\text{)} \times V \text{ (\$/m}^2\text{)} \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5$$

**8.2.6 – Isenções**

Estão isentos da Taxa Municipal de Urbanização:

- a) Os loteamentos acordados pela Câmara Municipal, nomeadamente os previstos na Lei dos solos de Associações de Câmara e particulares desde que tal fique exarado no acordo.
- b) O estado e seus organismos autónomos.
- c) O município e restantes autarquias locais, as pessoas colectivas de direito público e outras pessoas colectivas a que nos termos de Lei, venham a ser declaradas oficialmente de utilidade pública.
- d) Cooperativas de habitação e Associações de moradores.
- e) Empreendimentos de reconhecimento interesse ou relevância económica para o Concelho.
- f) Nos casos de loteamentos solicitados para terrenos onde existam construções legalizadas, as áreas dessas construções não são contadas para os efeitos de cálculo da TMU.

## 8.2.7 – Liquidação e cobranças

**8.2.7.1** – A Taxa Municipal de Urbanização será cobrada aquando da emissão do respectivo alvará.

**8.2.7.2** – A Câmara Municipal de Almeirim poderá aceitar por proposta do loteador a cobrança da **TMU** total ou parcial em lotes urbanizados no próprio loteamento ou em prédios rústicos ou urbanos situados fora do loteamento em condições que deverão constar do contrato de urbanização.

**8.2.7.3** – No caso de o quantitativo da **TMU**, ser totalmente substituído por lotes de construção deverão estes permitir de acordo com a operação de loteamento a superfície a (**m2**) de pavimentos destinada ou não a habitação.

$$a' \text{ (m2)} = 0.10 \times A \text{ (m2)}$$

*(10% da superfície total de pavimentos previstos)*

No caso de apenas parte do quantitativo ser substituído por lotes de construção, a compensação complementar será determinada pela fórmula:

$$Q\$ = m \times (0.10 A - a') \times (\$/m2)$$

em que:

**A** – É a superfície total do pavimento proposta.

**a'** – É a superfície consignada nos lotes a ceder.

**V** – É o custo correspondente a metro quadrado de construção fixado pela Portaria que fixa os valores de habitação de custos controlados.

**m** – É um coeficiente ao qual deve atribuir-se um dos seguintes valores:

**m** – **0.15** quando se trate de Loteamento do Tipo **A**

**m** – **0.10** quando se trate de Loteamento do Tipo **B**

**m** – **0.07** quando se trate de Loteamento do Tipo **C**

**8.2.7.4** – Poderá ainda a Câmara Municipal de Almeirim aceitar o pagamento da **TMU** em prestação, sempre que o seu valor exceda o montante de **250.000\$00**. O número máximo de prestações será de **4** e o prazo de cada uma será correspondente ao do prazo determinado para a realização das infra-estruturas urbanísticas.

## 8.2.8 – Fiscalização e sanções

**8.2.8.1** – Não poderá ser emitido Alvará de Loteamento sem ser paga a Taxa Municipal de Urbanização, quando devida.

**8.2.8.2** – Compete, em especial aos Serviços de Fiscalização da Câmara Municipal de Almeirim participar, para aplicação das sanções previstas e ao abrigo administrativo das obras, que estejam sendo executadas sem o necessário Alvará de Licenças e conseqüente pagamento das **TMU**.

**8.2.8.3** – A execução de obras sem a necessária licença e liquidação da **TMU**, dará lugar ao pagamento de uma coima cujo valor será entre os **20%** e os **50%** do valor da taxa, de acordo com o veredicto referente ao processo de contra ordenação respectivo, sem prejuízo da sua normal cobrança e de outras coimas consignadas nos demais regulamentos e legislação em vigor.

**8.2.8.4** – Como sanção acessória poderá ser ordenada a suspensão imediata dos trabalhos e/ou num prazo certo a legalização ou reposição do terreno nas condições em que se encontrava anteriormente à infracção.

#### **Artº 9º - DISPOSIÇÕES DIVERSAS**

**1** – Nas áreas rurais onde se indiquem sobreposição de usos ou servidões, seguir-se-ão as seguintes regras:

a) Sempre que as disposições não sejam incompatíveis, contraditórias ou díspares, elas serão cumulativas.

b) Se der o contrário, as regras serão as seguintes:

- As disposições relativas a recursos hídricos prevalecem sobre quaisquer outras;
- As disposições relativas à **RAN** e Protecção a valores do Património Natural prevalecem sobre todas as outras, excepto às relativas a recursos hídricos.

#### **Artº 10º - ALTERAÇÕES**

Mediante proposta fundamentada da Câmara Municipal, aprovada pela **AM**, poderá ser submetida ao **MPAT** a ratificação de projectos de alteração do previsto neste Regulamento nos quais sejam fixados os condicionamentos de cada caso.

#### **Artº 11º - OMISSÕES**

**1** – Compete à Câmara Municipal a resolução de dúvidas que suscitem na aplicação do presente Regulamento, bem como a integração de lacunas.

**2** – Da decisão tomada pela Câmara Municipal nos termos do numero anterior, cabe recurso para o contencioso, nos termos do **Artº 81º** do **Dec. – Lei 100/84, de 29 de Março**.