

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 14/95

A Assembleia Municipal da Azambuja aprovou, em 29 de Novembro de 1994, o seu Plano Director Municipal.

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

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

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

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

Verifica-se também a conformidade formal do Plano Director Municipal da Azambuja com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do disposto no n.º 5 do artigo 5.º do Regulamento do Plano, por violar o disposto no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 89/87, de 26 de Fevereiro.

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

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e ainda os Decretos-Leis n.ºs 468/71, de 5 de Novembro, e 89/87, de 26 de Fevereiro;

Assim:

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

1 — Ratificar o Plano Director Municipal da Azambuja.

2 — Excluir de ratificação o n.º 5 do artigo 5.º do Regulamento do Plano.

Presidência do Conselho de Ministros, 19 de Janeiro de 1995. — O Primeiro-Ministro, *António António Cavaco Silva*.

Regulamento do Plano Director Municipal da Azambuja

TÍTULO I

Disposições gerais e condicionamentos

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

É abrangida pelo Plano Director Municipal da Azambuja (PDM) toda a área do concelho, com limites expressos na planta de orde-

namento à escala de 1:25 000, que com o Regulamento e planta de condicionantes constituem os elementos fundamentais do PDM.

Artigo 2.º

Hierarquia e vigência

1 — Todas as acções de intervenção pública ou privada que impliquem alterações do uso do solo a realizar na área de intervenção do PDM respeitarão obrigatoriamente as disposições deste Regulamento, da planta de condicionantes e da planta de ordenamento, sem prejuízo do que se encontra definido noutras normas de hierarquia superior.

2 — A revisão do Plano Director Municipal faz-se em conformidade com o artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, pelo que deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da sua entrada em vigor.

Artigo 3.º

Objectivos

Constituem objectivos do PDM da Azambuja:

- a) Concretizar uma política de ordenamento do território que garanta as condições para um desenvolvimento sócio-económico equilibrado, concretizando para a área do município as disposições de planos hierarquicamente superiores;
- b) Definir princípios, regras de uso, ocupação e transformação do solo que consagrem uma utilização racional dos espaços;
- c) Promover uma gestão criteriosa dos recursos naturais, salvaguardar os valores naturais e culturais da área do município, garantir a melhoria da qualidade de vida das populações, segundo um planeamento integrado, cuja gestão visa o desenvolvimento do concelho.

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos deste Regulamento, adoptam-se as seguintes definições:

1 — Perímetro urbano — é definido pelo conjunto do espaço urbano, do espaço urbanizável e dos espaços industriais que lhe sejam contíguos.

2 — Áreas de interesse cultural — áreas do tecido urbano que pelas suas características históricas e ou arquitectónicas venham a ser classificadas pelo município como áreas a manter.

3 — Fogo — habitação unifamiliar em edifício isolado ou colectivo, tendo como referências:

Número médio de habitantes por fogo — três;

Superfície bruta de pavimentos por habitantes — 40 m².

4 — Construção nova — implementação de projecto de obra de raiz, incluindo prefabricados.

5 — Recuperação de construção existente — obra de renovação que pressupõe a manutenção do volume e traça do edifício existente.

6 — Ampliação da edificação existente — obra que pressupõe aumento volumétrico do edifício existente com ou sem recuperação de parte existente.

7 — Alteração da construção existente — obra que por qualquer forma modifica a compartimentação, a forma ou o uso da construção existente.

8 — Altura total das construções — dimensão vertical da construção a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até ao ponto mais alto da construção, excluindo acessórios (chaminés, casa das máquinas dos ascensores, depósito de água, etc.) e elementos decorativos, mas incluindo a cobertura.

9 — Número de pisos — considera-se nos edifícios a demarcação do número de pisos acima da cota média do terreno e do número de pisos abaixo dessa cota, com indicação expressa dessas situações, quando as houver.

10 — Superfície do pavimento — é a soma das superfícies brutas de todos os pisos (incluindo acessos verticais e horizontais) acima e abaixo do solo de edifícios construídos ou a construir. Excluem-se das superfícies de pavimento atribuída pela aplicação do índice de construção as seguintes situações:

Terraços descobertos;

Varandas;

Serviços técnicos de apoio aos edifícios, tais como postos de transformação, centrais de emergência, caldeiras, ar condicionado, bombagem de água e esgotos, etc.;

Galerias e escadas exteriores comuns;

Arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

Sótãos não habitáveis.

11 — Superfície bruta (Sb) — refere-se à superfície total do terreno sujeito a uma intervenção urbana ou unidade funcional específica, abstraindo a sua compartimentação, parcelamentos e distribuição do solo pelas diversas categorias de uso urbano. A superfície bruta é igual ao somatório das áreas de terreno afecto às diversas categorias de uso.

12 — Superfície líquida (Sl) — é a superfície bruta a que se retiraram as áreas de equipamento urbano, tais como:

- a) Área dos logradouros;
- b) Áreas ocupadas por arruamentos e estacionamento público;
- c) Área ocupada por equipamentos colectivos.

13 — Superfície do lote (Slote) — refere-se à área do solo de uma unidade cadastral mínima e formatada para a utilização urbana, mas não incluindo qualquer área dos arruamentos marginantes. Geralmente, esta unidade mínima resultará de uma operação de loteamento.

14 — Densidade populacional (Dp) — é o quociente entre uma população e área de solo que utiliza para o uso habitacional. Expressa-se em habitantes por hectare. Será (Dp)b, (Dp)l ou (Dp)lote, consoante a área do solo utilizada seja (Sb), (Sl) ou (Slote).

15 — Densidade habitacional (Dh) — é o quociente entre o número de fogos e a área de solo que está afectada a este uso. Expressa-se em fogos por hectare. Será (Dh)b, (Dh)l ou (Dh)lote, consoante a área do solo utilizada seja (Sb), (Sl) ou (Slote).

16 — Índice de construção bruta (Ic) — é o quociente entre a superfície de pavimento e a área total do terreno onde se localizam as construções, incluindo a rede viária, a área afectada a espaço público e equipamentos sociais.

17 — Índice de implantação (Ii) — relação entre a área de implantação da construção e a área total do terreno indicada em termos de percentagem.

18 — Índice volumétrico (Iv) — relação entre o volume da construção acima do solo (metros cúbicos) e a área de terreno que lhe está afectada.

CAPÍTULO II

Condicionamentos, restrições e servidões

Artigo 5.º

Condicionamentos do domínio público hídrico

1 — O domínio público hídrico (DPH) na área do concelho, definido pelo Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, é constituído, designadamente, pelas:

1.1 — Margens das águas navegáveis ou fluviáveis do rio Tejo, com a largura de 50 m de terreno contíguo ou sobranceiro à linha que limita o leito das águas, que estejam sujeitas à jurisdição das autoridades marítimas ou portuárias;

1.2 — Margens das restantes águas navegáveis ou fluviáveis com a largura de 30 m;

1.3 — Margens das águas não navegáveis nem fluviáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, com a largura de 10 m.

2 — Quando a margem tiver a natureza de praia em extensão superior à estabelecida no n.º 1.1 deste artigo, a margem estende-se até onde o terreno apresentar tal natureza.

3 — A ocupação ou utilização dos terrenos situados no DPH é feita em conformidade com o estatuído no Decreto n.º 5787-III, de 10 de Maio de 1919, Decretos-Leis n.ºs 468/71, de 5 de Novembro, e 89/87, de 26 de Fevereiro, bem como com o estatuído nos Decretos-Leis n.ºs 309/87, de 7 de Agosto, 70/90, de 2 de Março, 201/92, de 29 de Setembro, 46/94 e 47/94, de 22 de Fevereiro.

4 — Nas zonas adjacentes às margens ameaçadas pelas cheias são definidos dois tipos de zonas:

4.1 — Ocupação edificada proibida:

a) Nestas zonas é interdito:

Implantar edifícios ou realizar obras susceptíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas;
Destruir o revestimento vegetal ou alterar o relevo natural;
Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucatas ou quaisquer outros depósitos de materiais;

b) Poderão ser autorizadas nestas zonas:

A implantação de infra-estruturas indispensáveis ou a realização de obras de correcção hidráulica, mediante parecer favorável da Direcção-Geral do Ordenamento do Território (DGOT) e da Direcção-Geral dos Recursos Naturais (DGRN);

A instalação de equipamentos de lazer, desde que não impliquem a construção de edifícios, dependendo do parecer vinculativo da DGOT e da DGRN.

4.2 — Ocupação edificada condicionada — nestas zonas apenas será permitida, mediante parecer favorável da DGRN, a instalação de edifícios que constituam complemento indispensável de outros já existentes e devidamente licenciados ou que se encontrem em planos já aprovados.

5 — Nas zonas adjacentes a aprovação de planos de urbanização e de contratos de urbanização, bem como o licenciamento de operações de loteamento urbano ou de quaisquer obras ou edificações, está dependente do parecer vinculativo da DGRN, quando estejam dentro do limite da maior cheia conhecida ou de uma faixa de água, quando se desconheça aquele limite.

6 — Nos terrenos privados localizados em leitos ou margens públicas:

- a) A realização de quaisquer obras, permanentes ou temporárias, fica sujeita ao parecer vinculativo das autoridades com jurisdição nessa área;
- b) Os proprietários devem cumprir as obrigações que a lei estabelece, no que respeita à execução de obras hidráulicas, nomeadamente de correcção, regularização, conservação, desobstrução e limpeza.

7 — De acordo com o Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de Fevereiro, carecem de título de utilização, qualquer que seja a natureza e personalidade jurídica do utilizador, as seguintes utilizações do domínio hídrico:

- a) A captação de águas;
- b) A rejeição de águas residuais;
- c) As infra-estruturas hidráulicas;
- d) A limpeza e desobstrução de linhas de água;
- e) A extracção de inertes;
- f) As construções;
- g) Os apoios de praia e equipamentos;
- h) Os estacionamentos e acessos;
- i) As culturas biogenéticas;
- j) As marinhas;
- l) A navegação e competições desportivas;
- m) A flutuação e estruturas flutuantes;
- n) A sementeira, plantação e corte de árvores.

Artigo 6.º

Condicionamentos ecológicos

Consideram-se integradas na Reserva Ecológica Nacional (REN) todas as áreas designadas como tal na planta de condicionantes, que ficarão sujeitas ao regime definido nos Decretos-Leis n.ºs 93/90, de 19 de Março, 316/90, de 13 de Outubro, e 213/92, de 12 de Outubro.

Artigo 7.º

Condicionantes resultantes da protecção do solo para fins agrícolas

Consideram-se integradas na Reserva Agrícola Nacional (RAN) todas as áreas designadas como tal na planta de condicionantes de acordo com os Decretos-Leis n.ºs 196/89, de 14 de Julho, e 274/92, de 12 de Dezembro.

Artigo 8.º

Condicionamentos decorrentes do regime de protecção do património edificado

1 — A protecção do património edificado é regulamentado por:

Decreto n.º 20 985, de 7 de Março de 1932;
Decreto n.º 21 875, de 18 de Novembro de 1932 (alterado pelos Decretos n.ºs 31 467, de 19 de Agosto de 1941, e 34 993, de 11 de Outubro de 1945);
Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933;
Lei n.º 2032, de 11 de Junho de 1949;
Artigo 124.º do RGEU;
Lei quadro do património — Lei n.º 13/85, de 6 de Julho;
Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho.

Abrange os monumentos nacionais (MN), imóveis de interesse público (IIP) e valores concelhios (VC) e edifícios públicos de reconhecido valor arquitectónico, através do estabelecimento de zonas de protecção, que poderão incluir zonas *non aedificandi* ou condicionamentos especiais para a realização de obras, com base na legislação em vigor.

2 — O património construído protegido existente na área do município da Azambuja é constituído pelos seguintes imóveis classificados:

2.1 — Monumentos nacionais:

Castro de Vila Nova de São Pedro; localização: junto à Torre de Penalva, freguesia de Vila Nova de São Pedro (Decreto n.º 516/71, de 22 de Novembro).

2.2 — Imóveis de interesse público:

Igreja e edifício da Misericórdia da Azambuja; localização: Azambuja (Decreto n.º 31/83, de 9 de Maio).

Igreja matriz da Azambuja; localização: junto à Praça do Município, Azambuja (Decreto n.º 516/71, de 22 de Novembro).

Marco de cruzamento; localização: no sítio de São Salvador, ao quilómetro 11,115 da estrada nacional n.º 70-2.ª, freguesia de Alcoentre (Decreto n.º 32 973, de 18 de Agosto de 1943).

Marco da légua; localização: à entrada da Azambuja, no lado esquerdo da estrada, no sentido Lisboa-Azambuja, antes do cruzamento com a estrada de Penha (Decreto n.º 32 973, de 18 de Agosto de 1943).

Pelourinho da Azambuja; localização: Praça do Município, Azambuja (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933) (Boletim n.º 123 da DGEMN).

Pelourinho de Manique do Intendente; localização: Largo de Pina Manique, Manique do Intendente (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933) (Boletim n.º 123 da DGEMN).

Palácio de Manique do Intendente; localização: freguesia de Manique do Intendente (Decreto n.º 45/93, de 30 de Novembro).

2.3 — Valores concelhios:

Mosteiro de Nossa Senhora das Virtudes; localização: freguesia de Aveiras de Baixo (classificado pelo despacho da Secretaria de Estado da Cultura de 3 de Agosto de 1990).

3 — Zonas de protecção — a protecção ao património edificado é regulamentada pela legislação em vigor, enunciada no n.º 1 do artigo 8.º deste Regulamento, designadamente:

3.1 — Os monumentos nacionais descritos no n.º 2.1 e os imóveis de interesse público descritos no n.º 2.2 têm uma zona de protecção que, em princípio, abrange a área envolvente do imóvel até 50 m, contados a partir dos seus limites, sem prejuízo de aplicação de regimes que estabeleçam zonas de protecção superiores a 50 m.

3.2 — Nas zonas de protecção dos monumentos nacionais e dos imóveis de interesse público não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução, em edifícios ou terrenos, sem o parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico (IPPAR).

Igual autorização é necessária para a criação ou transformação de zonas verdes ou para qualquer movimentação de terras ou dragagens.

3.3 — Na fase de instrução do processo de classificação de um imóvel, os terrenos ou edifícios localizados na respectiva zona de protecção não podem ser alienados, demolidos, expropriados, restaurados ou transformados, sem autorização expressa do IPPAR.

3.4 — Nas zonas de protecção de imóveis classificados os projectos de construção ou reconstrução só poderão ser subscritos por arquitectos.

3.5 — Os imóveis em vias de classificação e a classificar ficam sujeitos às disposições gerais constantes da Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, designadamente ao disposto no seu artigo 14.º

3.6 — Os achados avulsos de bens arqueológicos ficarão sujeitos ao quadro geral da Lei n.º 13/85, conforme o seu artigo 39.º:

a) Quem tiver encontrado ou encontrar em terreno público ou particular, incluindo em meio submerso, quaisquer testemunhos arqueológicos, fica obrigado a dar imediato conhecimento à autoridade local, que por sua vez informará de imediato o Ministério da Cultura, a fim de serem tomadas as providências convenientes;

b) A autoridade local assegurará a salvaguarda desses testemunhos, nomeadamente recorrendo a entidades científicas de reconhecida idoneidade que efectuem estudos na região, sem prejuízo da imediata comunicação ao Ministério da Cultura;

c) Onde a Lei n.º 13/85 refere Ministério da Cultura, deve entender-se actualmente Secretaria de Estado da Cultura.

4 — Os valores construídos de interesse cultural ficam sujeitos, enquanto não merecerem classificação e protecção, à seguinte norma:

As construções ou alterações do uso do solo na área envolvente do imóvel ou construção referidos na alínea anterior, até 50 m, contados a partir dos seus limites, ficam sujeitas a licenciamento municipal.

Património histórico a classificar:

Casa do século XVI, onde se localiza o Centro Cultural, em Vila Nova da Rainha;
Palácio Diogo Pina Manique, em Manique do Intendente;
Celeiro d'El-Rei, na Vila da Azambuja.

Artigo 9.º

Condicionamentos decorrentes da protecção de infra-estruturas e equipamentos

1 — Condicionantes a respeitar relativamente à protecção das redes de esgotos:

1.1 — Os condicionamentos a respeitar constam do Decreto-Lei n.º 34 021, de 11 de Outubro de 1944, da Portaria n.º 11 388, de 8 de Maio de 1946, e do Decreto-Lei n.º 100/84, de 29 de Março, designadamente:

a) É proibido construir qualquer prédio sobre colectores de redes de esgotos públicos ou particulares. Nos casos em que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efectuadas de forma a que os colectores fiquem completamente estanques e sejam visitáveis;

b) Os proprietários, arrendatários ou a qualquer título possuidores dos terrenos em que tenham de se realizar os estudos, pesquisas ou trabalhos de saneamento ou dos terrenos que a esse derem acesso, são obrigados a consentir na sua ocupação e trânsito, na execução de escavações, assentamento de tubagens e seus acessórios, desvio de águas superficiais e subterrâneas e vias de comunicação, enquanto durarem esses trabalhos, estudos e pesquisas;

c) A área de protecção à ETAR é de 200 m.

2 — Condicionamentos aplicáveis à rede de abastecimento de águas:

2.1 — Os condicionamentos constam do Decreto-Lei n.º 230/91, de 21 de Junho, designadamente:

a) É interdita a construção ao longo de uma faixa de 2,5 m, medida para cada lado do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água;

b) É interdita a execução de construção ao longo da faixa de 1 m, medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água;

c) Fora das zonas urbanas é interdita a plantação de árvores ao longo da faixa de 10 m, medida para cada lado do traçado das condutas de água. Nas áreas urbanas a largura da referida faixa será considerada caso a caso na apreciação dos projectos de arranjo dos espaços exteriores;

d) Não é permitido, sem licença, efectuar quaisquer obras nas faixas de terreno denominadas «faixas de respeito», que se estendem até à distância de 10 m dos limites das parcelas de terreno de propriedade da EPAL — Empresa Pública das Águas Livres, S. A, destinadas à implantação de aquedutos, condutas, reservatórios ou estações de captação, tratamento ou elevatórias.

3 — Condicionamentos a respeitar relativamente às linhas eléctricas — os condicionamentos a respeitar relativamente às linhas eléctricas constam da legislação em vigor (Decreto n.º 46 847, de 27 de Janeiro de 1966, Decretos Regulamentares n.ºs 14/77, de 18 de Fevereiro, e 90/84, de 26 de Dezembro, Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de Junho, e Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro), designadamente:

a) Afastamentos mínimos de 3 m para linhas de tensão nominal igual ou inferior 60 kV e de 4 m para linhas de tensão nominal superior a 60 kV. Estas distâncias deverão ser aumentadas de 1 m, quando se tratar de coberturas em terraço;

b) Os troços de condutores que se situam junto de edifícios a um nível igual ou inferior ao ponto mais alto das paredes não poderão aproximar-se dos edifícios de uma distância inferior à diferença dos referidos níveis acrescida de 5 m.

4 — Condicionamentos a respeitar relativamente aos marcos geodésicos — os condicionamentos a respeitar relativamente à protecção aos marcos geodésicos constam do Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril, designadamente:

a) Os marcos geodésicos têm zonas de protecção que abrangem uma área em redor do sinal com o raio mínimo de 15 m. A extensão da zona de protecção é determinada caso a caso em função da visibilidade que deve ser assegurada ao sinal construído e entre os diversos sinais;

b) Os proprietários ou usufrutuários dos terrenos situados dentro da zona de protecção não podem fazer plantações, construções e outras obras ou trabalhos que impeçam a visibilidade das direcções constantes das minutas de triangulação;

- c) Os projectos de obras ou planos de arborização na proximidade dos marcos geodésicos não podem ser licenciados sem prévia autorização do Instituto Português da Cartografia e do Cadastro.

5 — Condicionamentos a respeitar relativamente a edifícios escolares:

5.1 — Os condicionamentos respeitantes às zonas de protecção a edifícios escolares são os que constam dos Decretos-Leis n.ºs 21 875, de 18 de Novembro de 1932, 34 993, de 11 de Outubro de 1945, 37 575, de 8 de Outubro de 1949, 39 847, de 8 de Outubro de 1954, 40 388, de 21 de Novembro de 1955, 44 220, de 3 de Março de 1962, e do Decreto n.º 46 847, de 27 de Janeiro de 1966, designadamente:

- a) Nas áreas imediatamente envolventes aos recintos escolares existentes e outros que venham a ser concretizados na vigência do PDM da Azambuja não devem existir quaisquer obstáculos volumosos, naturais ou edificados, que produzam o ensobramento desses recintos;
- b) É proibido erigir qualquer construção cujo afastamento a um recinto escolar, existente ou previsto, seja inferior a uma vez e meia a altura da construção e menor que 12 m, a menos que tenha parecer favorável da DGCE;
- c) Considera-se que aqueles afastamentos deverão ser calculados por forma a que uma linha traçada a partir de qualquer ponto das extremas sul, nascente e poente do terreno escolar e formando um ângulo de 35° com o plano horizontal que passa esse ponto, não encontre quaisquer obstáculos. Na extremidade norte do terreno aquele ângulo poderá ser de 45°;
- d) Para além das distâncias mínimas referidas nas alíneas b) e c), que deverão ser respeitadas relativamente a todos os recintos escolares, poderão ainda ser definidas zonas de protecção mais amplas, em regulamento do plano municipal de ordenamento de ordem inferior e projectos de loteamento, quando se considere que aqueles afastamentos não são suficientes para garantir um enquadramento arquitectónico adequado a uma conveniente integração urbanística;
- e) As zonas de protecção abrangem, em regra, uma faixa com 50 m de largura a contar dos limites do recinto escolar, podendo conter uma zona *non aedificandi* e uma zona de construção condicionada. Nalguns casos, a largura dessa faixa pode ser ampliada em plano municipal de ordenamento do território.

6 — Condicionamentos a respeitar relativamente às servidões radioeléctricas:

6.1 — As servidões radioeléctricas são garantidas pelo Decreto-Lei n.º 597/73, de 7 de Novembro.

6.2 — As servidões radioeléctricas específicas do concelho da Azambuja são as seguintes:

- a) Ligações Lisboa-Porto e Vila Franca de Xira-Serra dos Candeeiros;
- b) Ligação Montejuento-Torres Novas.

Artigo 10.º

Condicionamentos decorrentes da protecção dos furos de captação de água

As áreas de protecção dos furos de captação de água para abastecimento público são as que constam da legislação em vigor, designadamente:

1 — Nas áreas do município da Azambuja encontram-se em funcionamento furos de captação de água de abastecimento domiciliário.

2 — Cada furo de captação está protegido por dois tipos de perímetro de protecção.

3 — Os perímetros de protecção a captações subterrâneas são de dois tipos:

Perímetro de protecção próxima, num raio de 20 m em torno da captação;

Perímetro de protecção à distância, num raio de 100 m em torno da captação.

3.1 — Nos perímetros de protecção próxima não devem existir:

- a) Depressões onde se possam acumular águas pluviais;
- b) Caixas ou caleiras subterrâneas sem esgoto devidamente tratado;
- c) Canalizações, fossas e sumidouros de águas negras;
- d) Habitações e instalações industriais;
- e) Culturas adubadas, estrumadas ou regadas.

3.2 — Nos perímetros de protecção à distância não devem existir:

- a) Sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada;

- b) Outras captações;
- c) Rega com águas negras;
- d) A menos que providos de esgoto distante ou tratamento completo:

Nitreiras, currais, estábulos, matadouros, etc.;
Instalações sanitárias;
Indústrias com efluentes poluentes.

Artigo 11.º

Condicionamentos decorrentes da protecção à Mata Nacional das Virtudes

Mata Nacional das Virtudes, definida pelos Decretos de 24 de Dezembro de 1901 e de 24 de Dezembro de 1903.

Artigo 12.º

Servidões rodoviárias

1 — Os condicionamentos e servidões da rede rodoviária são os que constam na legislação em vigor, designadamente Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961, e Decretos-Leis n.ºs 13/71, de 23 de Janeiro (estradas nacionais a desclassificar), 12/92, de 4 de Fevereiro (auto-estradas), e 13/94, de 15 de Janeiro (IP, IC e outras estradas).

2 — A rede nacional fundamental na área do município da Azambuja é constituída por: IP 1 (Auto-Estrada Lisboa-Porto), com um nó viário de acesso, Aveiras de Cima.

3 — A rede nacional complementar no concelho é constituída por:

3.1 — Itinerários complementares — IC 2 (EN 1).

3.2 — Outras estradas da rede complementar — EN 3 e EN 366.

4 — A rede municipal no concelho é constituída por:

4.1 — Estradas nacionais a desclassificar, de acordo com o Decreto-Lei n.º 380/85, de 26 de Setembro — EN 3-1 e EN 365-2.

4.2 — Estradas municipais:

EM 509.
EM 509-1.
EM 510.
EM 510-1.
EM 511.
EM 511-1.
EM 511-2.
EM 512.
EM 513.
EM 513-1.
EM 513-2.
EM 513-3.
EM 513-4.
EM 514.
EM 515.
EM 516.
EM 633.
EM 634.
EM 635.
EM 636.
EM 637.
EM 638.
EM 639.
EM 639-1.
EM 640.
EM 641.
EM 641-1.
EM 641-2.
EM 642.
EM 642-1.
EM 644.
EM 645.

4.3 — Caminhos municipais:

CM 1141.
CM 1151.
CM 1159.
CM 1128.
CM 1158.
CM 1160-1.

4.4 — E outros caminhos e estradas municipais ainda não classificados.

Artigo 13.º

Servidões ferroviárias

1 — São definidas faixas de protecção *non aedificandi* para a rede de infra-estruturas ferroviárias existente ou prevista.

Sem prejuízo de faixas de dimensão superior legalmente definidas, aquelas faixas situam-se para um e outro lado da linha, cada uma com 10 m de largura, medidas na horizontal, a partir:

- a) Da aresta superior do talude de escavações ou da aresta inferior do talude do aterro;
- b) De uma linha traçada a 4 m da aresta exterior do carril mais próximo, na ausência dos pontos de referência indicados na alínea anterior.

2 — Sem prejuízo de faixas de dimensão superior legalmente definidas, interdição à construção de edifícios destinados a instalações industriais, à distância inferior a 40 m, medida conforme o descrito no número anterior.

3 — Transitoriamente, e enquanto não for estabelecida aquela zona *non aedificandi*, a Câmara, sempre que achar aconselhável, solicitará parecer à CP para a implantação de novas construções ou alterações e ampliações em construções existentes, nas seguintes áreas:

- a) Todos os casos que se situem até 50 m de um e de outro lado do caminho de ferro, contados a partir da actual entrevista, no troço compreendido entre o limite sul do concelho e a sede municipal;
- b) No troço ferroviário restante aquela distância é de 30 m.

Artigo 14.º

Servidões relativas a aeródromos e instalações militares

A instalação militar existente no concelho de Alenquer, Base Aérea da Ota (n.º 2), da Força Aérea Portuguesa, cujas servidões estão definidas no Decreto-Lei n.º 41 791, de 8 de Agosto de 1958, afecta território do concelho da Azambuja.

Artigo 15.º

Servidões relativas a infra-estruturas de aeronáutica civil

As servidões do campo de voo de ultraleves (ULM) regem-se pela Portaria n.º 45/94, de 14 de Janeiro.

Artigo 16.º

Servidões de exploração de inertes

As servidões respeitantes à exploração de massas minerais estão regulamentadas pelos Decretos-Leis n.ºs 88/90 e 89/90, de 16 de Março, e as areias dos rios pelos Decretos-Leis n.ºs 403/82, de 24 de Setembro, e 164/84, de 21 de Maio, designadamente:

- a) São objecto de licenciamento pela entidade definida na lei todas as explorações de inertes que se encontram em actividade ou se venham a constituir;
- b) A implementação de indústrias extractivas será sempre fora dos aglomerados;
- c) É obrigatória a apresentação e aprovação de planos de recuperação paisagística com o pedido de licenciamento;
- d) Caução, conforme referido no capítulo x do Decreto-Lei n.º 88/90.

Artigo 17.º

Rede de gás — Gasoduto

1 — A rede de gás é regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 374/89, de 25 de Outubro.

2 — A rede de transporte e distribuição de gás canalizado é constituída pelo troço que atravessa o concelho da Azambuja ao longo da EN 1-IC 2.

3 — Entende-se que as servidões devidas à passagem do gás combustível compreendem a ocupação do solo e subsolo, devendo os gasodutos subterrâneos ser instalados à profundidade determinada pelos regulamentos e respectivas normas técnicas de segurança.

4 — As referidas servidões compreendem também o direito de passagem e ocupação temporária de terrenos ou para outros bens, devido às necessidades de construção, vigilância, conservação e reparação de todo o equipamento necessário ao transporte do gás.

5 — Na aplicação das disposições do presente artigo, a implantação do gasoduto deve ter em conta os planos de ocupação do solo já aprovados aquando do estabelecimento do traçado daquele.

6 — A servidão de passagem de gás implica as seguintes restrições para a área sobre a qual é aplicada:

- a) O terreno não poderá ser arado nem cavado a uma profundidade superior a 50 cm, numa faixa de 2 m para cada lado do eixo longitudinal do gasoduto;
- b) É proibida a plantação de árvores ou arbustos numa faixa de 5 m para cada lado do eixo longitudinal do gasoduto;

- c) É proibida a construção de qualquer tipo, mesmo provisória, numa faixa de 10 m para cada lado do eixo longitudinal do gasoduto;
- d) Pela faixa de 4 m citada na alínea a) terão livre acesso o pessoal e o equipamento necessários à instalação, vigilância, manutenção, reparação e renovação do equipamento instalado;
- e) O eixo dos gasodutos deve ser assinalado no terreno pelas formas estabelecidas no regulamento de segurança.

7 — A ocupação temporária dos terrenos para depósitos de materiais e equipamentos necessários à colocação dos gasodutos, sua reparação ou renovação não poderá exceder os 18 m de largura numa faixa sobre as tubagens.

8 — No corredor com a largura de 200 m, contados para um lado e para o outro lado do eixo do traçado previsto no estudo prévio e identificado nas plantas de condicionantes/servidões e restrições de utilidade pública e nas plantas de ordenamento, destinado à implantação da rede de transporte e distribuição de gás (gasoduto), é interdita a execução de quaisquer construções.

9 — Os condicionantes referidos nos números anteriores serão adaptados às faixas de protecção ou de respeito com a aprovação dos correspondentes projectos e definidos com a execução dos traçados definitivos.

Artigo 18.º

Estabelecimentos prisionais

1 — Os estabelecimentos prisionais existentes são o Estabelecimento Prisional de Alcoentre e o Estabelecimento Prisional de Vale de Judeus, conforme definido pela Portaria n.º 98/81, de 22 de Janeiro.

2 — As zonas de protecção, de acordo com o Decreto-Lei n.º 265/71, de 18 de Junho, são de 50 m de largura, contados a partir dos limites dos terrenos onde estão instaladas.

TÍTULO II

Uso dos solos

Artigo 19.º

Classes de espaços

O território municipal classifica-se, para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, nas seguintes classes de espaços, delimitadas na planta de ordenamento:

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços florestais;
- c) Espaços urbanos;
- d) Espaços urbanizáveis;
- e) Espaços de indústria transformadora;
- f) Espaços de indústria extractiva;
- g) Espaços verdes;
- h) Espaços-canais;
- i) Espaços culturais.

CAPÍTULO I

Espaços agrícolas

Artigo 20.º

Objectivos e usos

Os espaços agrícolas têm como objectivo a preservação da estrutura de produção agrícola do coberto vegetal.

Artigo 21.º

Composição dos espaços agrícolas

Os espaços agrícolas são compostos pelas seguintes categorias de espaços:

- Espaços agrícolas integrados na RAN;
- Espaços agrícolas não integrados na RAN.

Artigo 22.º

Regime de uso e alteração dos solos da RAN

1 — Nos espaços agrícolas integrados na RAN, o regime de uso e de alteração do solo é o definido nos Decretos-Leis n.ºs 196/89,

de 14 de Junho, e 274/92, de 12 de Dezembro, no Decreto Regulamentar n.º 2/93, de 3 de Fevereiro, e na Portaria n.º 202/70, de 21 de Abril.

2 — Em eventuais permissões de utilização do solo por parte das entidades competentes, a edificabilidade nesta classe de espaço fica sujeita às regras constantes do artigo 23.º

Artigo 23.º

Regime de uso e alteração dos solos agrícolas não integrados na RAN

Os espaços agrícolas não integrados na RAN destinam-se predominantemente à exploração agrícola e instalações de apoio à agricultura, admitindo-se outros usos, como o habitacional, instalações de indústrias pecuárias, turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação.

Nesta classe de espaços será permitida a edificação que respeite as prescrições que se seguem, sem prejuízo de outras restrições ou condicionamentos legais:

- 1) Construção de instalações e de equipamentos colectivos de reconhecido interesse público;
- 2) Nos espaços agrícolas não integrados na RAN poderão localizar-se núcleos de desenvolvimento turístico, de acordo com o artigo 39.º;
- 3) Poderá ser autorizada a construção de estabelecimentos industriais relacionados com esta classe de espaços, designadamente indústrias agro-pecuárias, agro-alimentares, transformadoras de cortiça e madeira ou de armazenagem, requerentes de grandes áreas e ou superfícies comerciais, que não tenham lugar nas áreas industriais do concelho da Azambuja, desde que dêem cumprimento à legislação em vigor e obedeçam aos seguintes parâmetros:

- a) Índice volumétrico (Iv) da parcela — $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- b) Índice de impermeabilização máxima da parcela — 0,25;
- c) Altura máxima das construções — 7 m. Salvo situações excepcionais justificadas pela natureza da actividade e desde que a integração na paisagem não cause impactos negativos;
- d) Afastamento mínimo da construção ao prédio contíguo — 15 m;
- e) Infra-estruturas — o empreendimento suportará o custo da sua construção;

- 4) Poderá ser autorizada a construção de habitação própria, unifamiliar, e instalações de apoio à agricultura, obedecendo às seguintes condições:

- a) Índice de construção bruto máximo (Ic) — 0,03;
- b) Número máximo de pisos — dois;
- c) O proprietário será o responsável pela execução das infra-estruturas, devendo o edifício ser servido por uma via de acesso pavimentada, assim como garantir a ligação às redes públicas de abastecimento de electricidade e água;

- 5) Serão permitidas obras de recuperação e ampliação dos edifícios desde que justificadas pela necessidade de melhoria das condições de habitabilidade e desde que obedeçam aos seguintes parâmetros:

- a) A superfície total de pavimentos poderá ser acrescida em 30 %, assegurando um mínimo de 100 m^2 ;
- b) Número máximo de pisos — dois.

Exceptuam-se do disposto nas alíneas anteriores os edifícios destinados a turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação;

- 6) Instalação de pecuárias:

- a) Não são permitidas instalações pecuárias:

A menos de 100 m das estradas nacionais e municipais e caminhos municipais;
A menos de 100 m, 500 m e 1000 m a partir dos espaços urbanos e urbanizáveis, respectivamente até 20, 100 e 250 unidades, quanto a explorações suícolas;
A menos de 100 m, 300 m e 500 m respectivamente até 10, 100 e mais unidades, quanto a outras explorações;

- b) São permitidas instalações pecuárias em parcelas constituídas nas seguintes condições:

Índice de construção máximo — 0,05;
Área mínima da parcela — $15\,000 \text{ m}^2$;

Área máxima coberta das instalações — 1000 m^2 ;
Afastamento mínimo aos limites da parcela — 50 m;
Tratamento de efluentes — através de sistema adequado, a constituir de acordo com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara Municipal e entidades licenciadoras;

- 7) É permitida a instalação de unidades de agro-turismo, turismo rural ou turismo de habitação no âmbito da legislação em vigor para o sector;
- 8) Os projectos de unidades industriais, de superfícies de armazenagem e estabelecimentos comerciais exigentes de grandes áreas e de alojamento turístico deverão, obrigatoriamente, estabelecer condições de acesso e estacionamento, integração paisagística e protecção ambiental e a elaboração de arranjos de espaços exteriores.

CAPÍTULO II

Espços florestais

Artigo 24.º

Objectivos e usos

Os espaços florestais têm como objectivo a defesa do meio ambiente, o equilíbrio biofísico e a exploração florestal, podendo coexistir com a agricultura e pecuária.

Artigo 25.º

Regime de uso

1 — Nos espaços florestais, sem prejuízo dos condicionamentos decorrentes das áreas integradas nos perímetros florestais, são proibidas, sem prévia autorização, as práticas que conduzam à destruição do revestimento vegetal existente, exceptuando-se as decorrentes da normal condução ou exploração dos povoamentos florestais e eventuais reconversões culturais que não contrariem a legislação vigente.

2 — A edificação nos espaços florestais sob os quais não impendam servidões e restrições de utilidade pública deverá respeitar os regimes de uso definidos nos n.ºs 1, 2, 5, 6, 7 e 8 do artigo 23.º e do artigo 38.º

Os edifícios destinados a actividades pecuárias deverão salvaguardar, no mínimo, 50 % do coberto arbóreo da parcela onde se implantam.

3 — Poderá ser autorizada a construção de habitação própria, unifamiliar, obedecendo às seguintes condições:

Dimensão da parcela — superior ou igual a 10 ha;
Número máximo de pisos — dois;
Superfície total de pavimento máxima — 300 m^2 .

CAPÍTULO III

Espços urbanos

Artigo 26.º

Espços urbanos — Definições

1 — Os espaços urbanos são caracterizados pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção.

2 — Os espaços urbanos constituem-se em aglomerados urbanos existentes consolidados, distribuídos por cinco categorias:

2.1 — Aglomerados do tipo A:

Azambuja.

2.2 — Aglomerados urbanos do tipo B:

Aveiras de Cima;
Alcoentre;
Vila Nova da Rainha.

2.3 — Aglomerados urbanos do tipo C:

Aveiras de Baixo;
Maçussa;
Manique do Intendente;
Vale do Paraíso;
Vila Nova de São Pedro.

2.4 — Aglomerados urbanos do tipo D:

Quebradas;
Tagarro;

Espinheira;
Casais da Lagoa;
Virtudes;
Arrifana;
Póvoa de Manique;
Casal de Além;
Casais das Boiças;
Casais Vale de Coelho;
Casais de Baixo;
Casais de Britos;
Casais do Vale do Brejo;
Casais das Cumeiras;
Casais das Amendoeiras;
Torre de Penalva;
Outeiro;
Fontainhas.

2.5 — Aglomerados urbanos do tipo E:

Casais da Caneira;
Casais da Areia;
Casal Vale do Carril;
Casal Vale das Éguas;
Vale de Judeus;
Vale de Tábuas;
Casais do Alfaro;
Casais das Inglesas;
Casais dos Poços;
Casais do Tambor;
Casais Vale do Cepo;
Casais Vale do Fojo;
Sítio dos Poços;
Casais Vale do Espingardeiro;
Casais Vale Fornos;
Casais da Margana;
Carvalhos;
Carrascal;
Moita do Lobo.

Artigo 27.º

Indústria nos espaços urbanos

1 — Nos espaços urbanos é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras, das classes C e D, compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto na Portaria n.º 744-B/93, de 18 de Agosto, e Declaração de rectificação n.º 144-A/93, de 18 de Agosto, e de armazéns que não gerem grande movimentação de cargas e descargas.

2 — É interdita a instalação de armazéns de produtos que, pela sua perigosidade, possam afectar os espaços envolventes.

3 — Nos edifícios habitacionais é permitida a instalação ao nível do rés-do-chão de unidades industriais não poluidoras compatíveis como o uso habitacional, de acordo com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, e de armazéns, excepto quando se destinem a materiais explosivos ou tóxicos ou que disponham de equipamentos de movimentação de cargas ou outros que provoquem ruídos ou vibrações incómodas.

Artigo 28.º

Áreas urbanas sujeitas a renovação

Nas malhas urbanas dos aglomerados existentes deverá a renovação ser sujeita às seguintes regras:

- 1) A construção deverá ser precedida de plano de pormenor, de forma a garantir a continuidade do tecido e atender à relação com a área construída na envolvente e à rede de arruamentos existentes;
- 2) Na ausência de plano de pormenor, deverão ser respeitadas as regras seguintes:
 - a) Sejam garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes ou aqueles que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;
 - b) Seja mantida a cêrcea adequada ao conjunto onde se insere, respeitando a morfologia e volumetria da envolvente.

Artigo 29.º

Aglomerados urbanos do tipo A

A construção, reconstrução ou ampliação de edifícios nas áreas urbanas fica sujeita às seguintes regras:

- 1) As construções em lotes devolutos integrados na malha urbana ficam sujeitas às regras definidas no artigo 28.º, sem prejuízo dos parâmetros estabelecidos no n.º 2 deste artigo;

2) O espaço urbano fica sujeito às seguintes regras:

As construções integradas em loteamentos e ou planos de pormenor destinadas à habitação, comércio, serviços, indústrias e equipamentos ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:

Densidade bruta máxima — 50 fogos/ha;
Índice bruto máximo de construção — 0,4;
Número máximo de pisos — quatro;
Infra-estruturas — água: ligação à rede pública; esgotos: ligação à rede pública.

Artigo 30.º

Aglomerados urbanos do tipo B

A construção, reconstrução ou ampliação de edifícios nas áreas urbanas fica sujeita às regras a seguir discriminadas:

- 1) Nas malhas urbanas dos aglomerados deverão ser mantidas as características gerais dessas malhas e preservadas as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse;
- 2) As áreas não ocupadas das áreas urbanas devem visar prioritariamente a produção de solo urbano que possibilite a implantação dos equipamentos sociais;
- 3) O espaço urbano fica sujeito às seguintes regras:

As construções integradas em loteamentos e ou planos de pormenor ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:

Densidade bruta máxima — 40 fogos/ha;
Índice máximo de construção — 0,35;
Altura máxima dos edifícios — três pisos;
Infra-estruturas — água: ligação à rede pública; esgotos: ligação à rede pública.

Artigo 31.º

Aglomerados urbanos do tipo C

A construção, reconstrução ou ampliação de edifícios nas áreas urbanas fica sujeita às regras a seguir discriminadas:

- 1) Nas malhas urbanas dos aglomerados deverão ser mantidas as características gerais dessas malhas e preservadas as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse;
- 2) As áreas não ocupadas das áreas urbanas devem visar prioritariamente a produção de solo urbano que possibilite a implantação dos equipamentos sociais;
- 3) O espaço urbano fica sujeito às seguintes regras:

As construções integradas em loteamentos e ou planos de pormenor ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:

Densidade bruta máxima — 35 fogos/ha;
Índice máximo de construção — 0,30;
Altura máxima dos edifícios — dois pisos;
Infra-estruturas — água: ligação à rede pública; esgotos: ligação à rede pública.

Artigo 32.º

Aglomerados urbanos do tipo D

A construção, reconstrução ou ampliação de edifícios nas áreas urbanas fica sujeita às regras a seguir discriminadas:

- 1) Nas malhas urbanas dos aglomerados deverão ser mantidas as características gerais dessas malhas e preservadas as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse;
- 2) As áreas não ocupadas das áreas urbanas devem visar prioritariamente a produção de solo urbano que possibilite a implantação dos equipamentos sociais;
- 3) O espaço urbano fica sujeito às seguintes regras:

As construções integradas em loteamentos e ou planos de pormenor ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:

Densidade bruta máxima — 30 fogos/ha;
Índice máximo de construção — 0,25;
Altura máxima dos edifícios — dois pisos;
Infra-estruturas — água: ligação à rede pública; esgotos: sistemas autónomos, de acordo com a legislação em vigor, com ligação à rede pública logo que exista.

Artigo 33.º

Aglomerados urbanos do tipo E

1 — Os aglomerados do tipo E, discriminados no n.º 2.5 do artigo 26.º, caracterizam-se por baixos limiares de redes de infra-estruturas e reduzida expressão populacional.

2 — A edificação fica sujeita às seguintes regras:

- a) É interdito o loteamento urbano sempre que implique novas obras de urbanização;
- b) Densidade bruta máxima — 20 fogos/ha;
- c) Índice de construção bruta máxima — 0,18;
- d) Número máximo de pisos — dois;
- e) Infra-estruturas — água: ligação à rede pública; esgotos: sistemas autónomos, com obrigatoriedade de ligação à rede logo que exista.

3 — É permitida a construção em parcelas constituídas ou em parcelas resultantes de destaque, nos termos da legislação em vigor, desde que respeitem as seguintes regras:

- a) Área mínima da parcela — 500 m²;
- b) Índice de implantação máximo — 50 %;
- c) Número máximo de pisos — dois;
- d) Número de fogos — um;
- e) Implantação do edifício — afastamento mínimo ao eixo da via de acesso de 10 m, com excepção de áreas urbanas consolidadas.

Artigo 34.º

Unidades de alojamento turístico inseridas nos espaços urbanos

1 — As unidades hoteleiras, tais como hotéis, hotéis-apartamentos, pensões e afins, deverão respeitar os parâmetros urbanísticos definidos para a área onde se instalam.

2 — É vedada a instalação de unidades que provoquem incómodo ou poluição, aferidos nos terrenos da legislação em vigor aplicável.

3 — A altura dos hotéis aprovados poderá vir a ultrapassar a altura máxima dos edifícios previstos na zona, sem prejuízo dos restantes índices urbanísticos adoptados para a mesma zona, quando obedecerem às seguintes condições:

- a) Altura máxima do edifício — cinco pisos;
- b) O edifício, pelo seu porte e recorte na paisagem, não prejudique imagens naturais a salvaguardar;
- c) Seja justificada a sua altura na relação com o tecido envolvente, construído ou previsível.

CAPÍTULO IV

Espaços urbanizáveis

Artigo 35.º

Usos e tipologias dos espaços urbanizáveis

1 — Os espaços urbanizáveis, delimitados na planta de ordenamento, correspondem a espaços que poderão vir a adquirir as características dos espaços urbanos e geralmente designados por áreas de expansão.

2 — As áreas urbanizáveis destinam-se à construção de novos conjuntos residenciais, de edifícios destinados a actividades diversificadas e de equipamentos complementares.

3 — Nas áreas urbanizáveis a construção deverá ser precedida de plano de pormenor e ou projecto de loteamento.

Artigo 36.º

Indústria nos espaços urbanizáveis

1 — Nos espaços urbanizáveis é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras das classes C e D compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 109/91, de 15 de Março, 282/93, de 17 de Agosto, e no Decreto Regulamentar 25/93, de 17 de Agosto, e de armazéns que não gerem grandes movimentações de cargas e descargas, devendo obedecer às regras do artigo 27.º

2 — É interdita a instalação de armazéns de produtos que, pela sua perigosidade, possam afectar os espaços envolventes.

3 — Nos edifícios habitacionais é permitida a instalação ao nível do rés-do-chão de unidades industriais não poluidoras compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, e de armazéns, excepto quando se destinem a materiais explosivos, tóxicos ou que disponham de equipamentos de movimentação de cargas ou outros que provoquem ruídos ou vibrações incómodas.

Artigo 37.º

Parâmetros urbanísticos para os espaços urbanizáveis

1 — Nos espaços urbanizáveis que integram os aglomerados urbanos definidos na planta de ordenamento e ou abaixo descritos fica

a construção nesses espaços sujeita às regras definidas para cada conjunto de aglomerados urbanos.

2 — Para os espaços urbanizáveis dos seguintes aglomerados:

a) Aglomerado do tipo A:

Nos loteamentos e planos de pormenor são observadas as seguintes regras:

- Densidade máxima (Dh)b — 40 fogos/ha;
- Índice de construção máximo (Ic)b — 0,35;
- Altura máxima dos edifícios — quatro pisos.

A altura dos edifícios poderá atingir pontualmente cinco pisos em áreas abrangidas por plano de pormenor.

b) Aglomerados do tipo B:

Nos loteamentos e planos de pormenor são observadas as seguintes regras:

- Densidade máxima (Dh)b — 30 fogos/ha;
- Índice de construção máximo (Ic)b — 0,25;
- Altura máxima dos edifícios — três pisos;

c) Aglomerados do tipo C e D:

Nos loteamentos e planos de pormenor são observadas as seguintes regras:

- Densidade máxima (Dh)b — 25 fogos/ha;
- Índice de construção máximo (Ic)b — 0,20;
- Altura máxima dos edifícios — dois pisos.

Artigo 38.º

Unidades de alojamento turístico inseridas nos espaços urbanizáveis

1 — As unidades hoteleiras, tais como hotéis, hotéis-apartamentos, pensões e afins, deverão respeitar os parâmetros urbanísticos definidos para a área onde se instalam.

2 — É vedada a instalação de unidades que provoquem incómodo ou poluição, aferidos nos terrenos da legislação em vigor aplicável.

3 — A altura dos hotéis aprovados poderá vir a ultrapassar a altura máxima dos edifícios previstos na zona, sem prejuízo dos restantes índices urbanísticos adoptados para a mesma zona, quando obedecerem às seguintes condições:

- a) A altura máxima do edifício — cinco pisos.
- b) O edifício tenha um afastamento ao limite do lote contíguo, no mínimo, (duas) vezes a sua altura;
- c) O edifício, pelo seu porte e recorte na paisagem, não prejudique imagens naturais a salvaguardar;
- d) Seja justificada a sua altura na relação com o tecido envolvente, construído ou previsível.

CAPÍTULO V

Artigo 39.º

Núcleos de desenvolvimento turístico (NDT)

1 — Sem prejuízo das servidões e restrições legalmente em vigor, os núcleos de desenvolvimento turístico (NDT) poderão ocorrer nos espaços agrícolas não integrados na RAN e nos espaços florestais.

2 — A constituição dos NDT deverá obedecer às seguintes regras:

- a) Destinam-se a usos afectos ao turismo e actividades complementares, de acordo com a legislação em vigor para o sector;
- b) Deverão ser objecto de plano de pormenor a ratificar superiormente;
- c) A área de intervenção do plano de pormenor deverá abranger a totalidade da parcela;
- d) O plano de pormenor deverá conter indicações precisas das acções previstas, seu faseamento e apresentar arranjo paisagístico do espaço não ocupado por construções;
- e) O plano de pormenor deve privilegiar equipamento turístico, podendo vir a definir uma área como urbanizável desde que esta se venha a constituir como complemento dos equipamentos turísticos e contribua para a sua rentabilização.

3 — O plano de pormenor definirá as áreas afectas aos diferentes usos:

- a) Para estabelecimentos hoteleiros, classificados nos grupos 1 (hotéis), 2 (pensões), 3 (pousadas), 4 (estalagens), 5 (motéis), 6 (hotéis-apartamentos) do artigo 12.º do Decreto-Lei

- n.º 328/86, de 30 de Setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 149/88, de 27 de Abril, e 235/91, de 22 de Junho;
- b) Para os restantes estabelecimentos hoteleiros abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 149/88, de 27 de Abril, e 235/91, de 22 de Junho, e não previstos na alínea anterior;
- c) Para a área urbanizável, prevista na alínea e) do n.º 2 do presente artigo.

4 — A ocupação com estabelecimentos turísticos previstos na alínea a) do n.º 3 deste artigo far-se-á aplicando os parâmetros que se seguem às áreas afectas a este uso:

Densidade populacional máxima — 100 habitantes/ha;
Índice máximo de construção — 0,40;
Índice de implantação máximo — 0,15;
Altura máxima — hotéis, quatro pisos; restantes estabelecimentos, dois pisos;
Dispositivo de tratamento de águas residuais, a aprovar pela DRARN.

5 — A ocupação com estabelecimentos turísticos previstos na alínea b) do n.º 3 deste artigo far-se-á aplicando os parâmetros que se seguem às áreas afectas a este uso:

Densidade populacional máxima — 60 habitantes/ha;
Índice máximo de construção — 0,20;
Índice de implantação máximo — 0,15;
Altura máxima — dois pisos;
Dispositivo de tratamento de águas residuais, a aprovar pela DRARN.

6 — A ocupação com as construções previstas na alínea c) do n.º 3 deste artigo far-se-á aplicando os parâmetros que se seguem ao remanescente dos 20% da propriedade, depois de deduzidas as áreas afectas à ocupação prevista nas alíneas a) e b) do n.º 3 deste artigo:

Densidade populacional máxima — 60 habitantes/ha;
Índice de construção máximo — 0,30;
Altura máxima — dois pisos.

7 — Os proprietários dos empreendimentos suportarão os custos relativos às infra-estruturas quer internas quer de ligação às redes municipais nos locais e condições indicados pelo município.

8 — Os alvarás emitidos pela Câmara Municipal que licenciam núcleos de desenvolvimento turístico no quadro deste artigo deverão conter disposições que garantam a implementação e funcionamento dos equipamentos nos prazos previstos e que sancionem o não cumprimento ou desvirtuamento do contrato estabelecido no respectivo alvará.

CAPÍTULO VI

Espaços industriais

Artigo 40.º

Usos e tipologias dos espaços industriais

1 — Os espaços industriais são os espaços indicados na planta de ordenamento e subdividem-se em:

- 1.1 — Áreas industriais existentes, que abrangem zonas em que predominam estabelecimentos industriais e serviços complementares.
- 1.2 — Áreas industriais propostas.

Artigo 41.º

Reestruturação dos espaços industriais existentes

A reestruturação dos espaços industriais existentes que impliquem redimensionamentos dos estabelecimentos industriais existentes, reconversão dos existentes ou a instalação de novos estabelecimentos deverá ser precedida de plano de pormenor que atenda à legislação em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, a Portaria n.º 744-B/93, de 18 de Agosto, e Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de Junho, e regem-se pelos parâmetros do artigo 42.º deste Regulamento.

Artigo 42.º

Novos espaços industriais

1 — O pedido de localização de novos estabelecimentos industriais faz-se em conformidade com a Portaria n.º 744-B/93, de 17 de Agosto.

1.1 — A Câmara Municipal, para emitir o seu parecer aprovando ou reprovando a localização no prazo definido no citado diploma, poderá solicitar ou exigir ao proponente estudo do impacte ambiental e ou do tráfego, em conformidade com a legislação específica em vigor, que a habilitem à emissão do respectivo parecer.

1.2 — A implantação de edifícios industriais deverá ser precedida de plano de pormenor, projecto de loteamento ou processo de construção que atenda ao Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, e às regras estabelecidas neste Regulamento.

1.3 — A construção de edifícios industriais nestas áreas fica sujeita, cumulativamente, às regras a seguir discriminadas para os lotes depois de infra-estruturados:

- a) Índice de implantação máximo (li) lote — 0,5;
b) Volumetria máxima (lv) lote — 4,5 m³/m²;
c) A área de impermeabilização nunca poderá ser superior a 70 %;
d) Arruamentos — faixa de rodagem maior ou igual a 9 m; bermas e passeios maiores ou iguais a 2 m;
e) Altura máxima das construções — 10 m. Salvo situações excepcionais justificadas pela natureza da actividade;
f) Cedências — em conformidade com o plano de pormenor ou projecto de loteamento, quando existam, ou, na sua ausência, com a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

2 — O projecto da construção industrial integrará obrigatoriamente o projecto do uso e arranjo do espaço exterior envolvente do respectivo lote.

CAPÍTULO VII

Espaços de indústria extractiva

Artigo 43.º

1 — O espaço de indústria extractiva que consta da planta de ordenamento é o seguinte:

Areeiro da Quinta da Queijeira.

2 — A indústria extractiva rege-se pelos diplomas legais referidos no artigo 16.º do presente Regulamento.

CAPÍTULO VIII

Artigo 44.º

Espaços verdes

1 — Os espaços verdes são constituídos por solos que na generalidade coincidem com solos de alta potencialidade de produção agrícola, que garantem a continuidade da estrutura verde indispensável à preservação dos ecossistemas naturais e que poderão vir a revestir futuras áreas verdes de uso colectivo.

2 — Nas áreas verdes deverão observar-se as seguintes prescrições:

- a) É interdita a construção;
b) É interdita a descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais;
c) Exceptua-se do prescrito na alínea a) do n.º 2 do presente artigo a instalação de equipamentos colectivos, de recreio e de lazer, assim como as suas estruturas de suporte.

CAPÍTULO IX

Circulação e estacionamento automóvel, cotas de soleira nas áreas inundáveis e cedências obrigatórias para os espaços urbanos e urbanizáveis e espaços industriais.

Artigo 45.º

Circulação e estacionamento automóvel

Aos planos de urbanização e de pormenor e às operações de loteamento nos espaços urbanizáveis deverá afectar-se uma área correspondente a pelo menos 25 % da área total a vias e estacionamento locais.

1 — Para as áreas urbanizáveis, novas áreas industriais e áreas urbanas e industriais existentes ficam a circulação e estacionamento automóvel sujeitos às seguintes regras:

1.1 — Cálculo das áreas por lugar de estacionamento:

- a) Veículos ligeiros — deverá afectar-se uma área bruta de 20 m² por lugar de estacionamento à superfície e de 25 m² por lu-

gar de estacionamento em estrutura edificada (enterrada ou não);

- b) Veículos pesados — deverá afectar-se uma área de 75 m² por lugar de estacionamento à superfície e de 130 m² por lugar de estacionamento em estrutura edificada (enterrada ou não).

1.2 — Edifícios para habitação:

Estacionamento automóvel — 1,5 lugares por fogo, excepto quando os fogos tiverem uma área bruta superior a 150 m² e tipologia igual ou superior a T4, caso em que a área de estacionamento no interior do lote será correspondente a 2 lugares de estacionamento por fogo.

1.3 — Edifícios destinados a serviços:

- a) Quando a sua superfície útil total for inferior ou igual a 500 m², a área para o estacionamento será no mínimo de 2 lugares por cada 100 m² de área útil;
- b) Quando a sua superfície útil for superior a 500 m², a área para o estacionamento será de 3 lugares por cada 100 m² de área útil.

1.4 — Indústrias e armazéns:

- a) Nos edifícios destinados à indústria e armazéns deverá ser obrigatória a existência de uma área de estacionamento para pessoal e visitantes, dentro do lote, equivalente a 1 lugar por cada 200 m² de área coberta total de pavimentos;
- b) Quando a área do lote for superior a 1000 m², a área de estacionamento obrigatória será equivalente a 1 lugar por cada 100 m² de área coberta total de pavimentos;
- c) Em qualquer dos casos deverá ser prevista, no interior do lote, a área necessária ao estacionamento de veículos pesados, em número a determinar caso a caso em função do tipo de indústria a instalar.

1.5 — Estabelecimentos hoteleiros:

- a) Nos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros, as áreas a reservar para estacionamento no interior do lote deverão corresponder a um lugar de estacionamento por cada quarto;
- b) Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deverá ainda ser prevista no interior do lote uma área para o estacionamento de veículos pesados e passageiros, a determinar caso a caso em função da dimensão e localização da unidade hoteleira;
- c) Nos espaços urbanizáveis, deverá prever-se uma área mínima de estacionamento de um lugar para o estacionamento de veículo pesado por cada 70 quartos.

1.7 — Edifícios e áreas destinados a comércio retalhista — nos edifícios ou áreas destinadas a comércio retalhista, concentrado ou não, deverão ser obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote:

- a) Quando a sua superfície útil for inferior ou igual a 500 m², a área de estacionamento será equivalente a 2,5 lugares por cada 100 m² de área útil;
- b) Quando a sua superfície útil for superior a 500 m², a área de estacionamento será equivalente a 3 lugares por cada 100 m² de área útil;
- c) Para superfícies de comércio com uma área coberta total de pavimento superior a 2500 m², para além da aplicação dos índices de estacionamento estabelecidos na alínea anterior, deverá tornar-se obrigatória a apresentação à Câmara Municipal da Azambuja de um estudo de tráfego contendo, designadamente, elementos que permitam avaliar:

- A acessibilidade do local em relação ao transporte individual;
- A capacidade das vias envolventes;
- A capacidade de estacionamento no próprio lote do empreendimento e nas vias que constituem a sua envolvente imediata;
- O funcionamento das operações de carga e descarga.

1.8 — Hipermercados e edifícios destinados a comércio grossista:

- a) Nos hipermercados com área bruta superior a 2500 m² e inferior ou igual a 4000 m² será obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote equivalente a 5 lugares de estacionamento, para veículos ligeiros, por cada 100 m² de área útil de vendas e mais de 1 lugar de estacionamento para veículo pesado por cada 500 m² de área bruta de construção destinada ao armazenamento de produtos;

- b) Nos hipermercados com superfície bruta superior a 4000 m² e nos edifícios destinados a comércio grossista de superfície idêntica será obrigatória a existência de área de estacionamento no interior do lote, cuja dimensão deverá ser definida por estudo específico a apresentar pelo promotor, nos termos legais em vigor, nunca podendo ser inferior à estabelecida no número anterior;
- c) Os centros comerciais, os grandes armazéns e os hipermercados de *bricolage* são comparáveis, para efeito de cálculo das necessidades de estacionamento, aos hipermercados de área bruta inferior a 4000 m²;
- d) Em todas as situações previstas no presente artigo, e independentemente da necessidade de dar cumprimento ao estabelecido no Decreto-Lei n.º 258/92, de 20 de Novembro, é obrigatória a apresentação de um estudo de tráfego nos termos estabelecidos na alínea c) do número anterior.

1.9 — Salas de espectáculo — para salas de espectáculo, as áreas de estacionamento obrigatórias serão equivalentes a 4 lugares de estacionamento por cada 25 lugares sentados.

1.10 — Equipamentos colectivos — para as instalações de equipamentos colectivos, designadamente de natureza escolar (básica, secundária e universitária), desportiva e hospitalar, deverá proceder-se caso a caso à definição das condições de acessibilidade e da capacidade de estacionamento.

1.11 — Áreas urbanas e áreas industriais existentes — para as áreas urbanas sujeitas a renovação e pequenas áreas intersticiais no tecido consolidado dever-se-ão aplicar as regras descritas no n.º 1 deste artigo. Excepcionalmente, e onde não seja possível concretizar aquelas regras, a Câmara Municipal da Azambuja elaborará regras excepcionais e específicas para cada caso.

Artigo 46.º

Cotas de soleira para as edificações nas áreas inundáveis

A reconstrução de edifícios e a implantação de novos edifícios nestas áreas ficam sujeitas às seguintes regras:

- a) A cota de soleira do primeiro piso habitado ou de serviços que pressuponha a existência de postos de trabalho terá de ser superior à cota atingida pela maior cheia conhecida para o lugar em causa;
- b) Os pisos térreos abaixo da cota referida na alínea a) só poderão ser utilizados como estacionamento automóvel e armazenagem.

Artigo 47.º

Áreas a ceder ao município

Nas operações de loteamento a realizar nas áreas urbanas, áreas urbanizáveis e áreas industriais serão aplicados os critérios decorrentes do disposto no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, e Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

CAPÍTULO X

Espaços-canais

Artigo 48.º

Objectivos

Os espaços-canais têm como objectivo a salvaguarda de corredores de passagem de infra-estruturas.

Artigo 49.º

Espaços-canais de infra-estruturas existentes e previstas

1 — Existentes — o concelho é atravessado por importantes canais de infra-estruturas assinalados na planta de condicionantes:

- a) Rede rodoviária descrita no artigo 12.º;
- b) Rede ferroviária (linha do norte);
- c) Rede eléctrica de alta tensão;
- d) Adutoras de água do Castelo de Bode e do Alviela e de furos de captação;
- e) Feixes hertzianos conforme consta no n.º 6 do artigo 9.º

2 — Previstas — gasoduto.

3 — Os condicionamentos às infra-estruturas existentes constam no capítulo II deste Regulamento.

CAPÍTULO XI

Espaços culturais

Artigo 50.º

Âmbito e objectivos

1 — São constituídos por:

- a) Zona antiga da vila da Azambuja;
- b) Património histórico classificado de acordo com os n.ºs 2.1, 2.2 e 2.3 do artigo 8.º;
- c) Património histórico a classificar:

Casa do século XVI, onde se localiza o Centro Cultural, em Vila Nova da Rainha;
 Palácio Diogo Pina Manique, em Manique do Intendente;
 Celeiro d'El-Rei, na vila da Azambuja.

2 — Estes espaços são especialmente importantes sob os pontos de vista histórico, cultural e ambiental do concelho, pelo que deverão ser mantidas as características gerais das malhas urbanas e preservadas as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse.

3 — Os condicionamentos estabelecidos para os espaços culturais visam a defesa e valorização do património edificado.

Artigo 51.º

Usos e construção

1 — Nos espaços culturais identificados no n.º 1 do artigo anterior é permitido o uso habitacional, podendo integrar outras funções, como actividades terciária, hoteleira e similar.

2 — Nas malhas urbanas dos aglomerados existentes que venham a ser definidas pela Câmara Municipal como áreas de interesse cul-

tural ainda não classificadas deverão ser mantidas as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse. Enquanto não existirem planos de pormenor plenamente eficazes, nos casos em que seja permitida a demolição pontual, fica a substituição dos edifícios sujeita às seguintes regras:

- a) Sejam garantidos os alinhamentos pelas construções existentes ou aqueles que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;
- b) Seja mantida a cêrcea adequada ao conjunto onde se insere, respeitando a morfologia e volumetria da envolvente.

3 — As edificações existentes nos espaços culturais referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo 50.º deverão, em princípio, ser conservadas e recuperadas.

4 — Nos casos em que, nos termos do número anterior, seja permitida a demolição, a nova edificação a erigir deverá obedecer às seguintes prescrições:

- a) O edifício deverá respeitar a traça existente e ou integrar-se de forma harmoniosa no conjunto existente, respeitando a morfologia e volumetria da zona envolvente;
- b) Respeitar o exposto nos n.ºs 1, 2 e 3 do artigo 28.º

CAPÍTULO XII

Equipamentos

Artigo 52.º

Instalação de grandes equipamentos

Prevê-se a instalação dos seguintes grandes equipamentos:

Piscinas municipais — Azambuja;
 Pavilhão polidesportivo — Azambuja;
 Parque de diversões — 35 ha.

