

MUNICÍPIO DE ALMEIRIM**Aviso n.º 2098/2025/2**

Sumário: Alteração do Plano Diretor Municipal de Almeirim por adaptação ao Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5A).

Pedro Miguel César Ribeiro, Presidente da Câmara Municipal de Almeirim, torna público, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 121.º, articulado com o n.º 6 do artigo 27.º e o n.º 4 do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que por deliberação da Assembleia Municipal, de 7 de agosto de 2024, foi aprovada a alteração do Plano Diretor Municipal de Almeirim por adaptação ao Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5A) publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril.

As adaptações incidem na zona poente do município de Almeirim e recaíram sobre os seguintes documentos do plano: Regulamento (aditamento do Artigo 8.º), e Planta de Ordenamento — Regimes de Proteção e Salvaguarda em Áreas de risco potencial significativo de inundações (1:25000).

Nos termos do n.º 4 do artigo 121.º do mesmo diploma, a presente declaração foi previamente transmitida à Assembleia Municipal de Almeirim e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo.

Para efeitos de eficácia, nos termos do n.º 1 e da alínea k), do n.º 4, do artigo 191.º do referido diploma, publicam-se em anexo a declaração, as disposições do Regulamento alteradas, e Planta de Ordenamento — Regimes de Proteção e Salvaguarda em Áreas de risco potencial significativo de inundações (1:25000).

Esta alteração entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

16 de janeiro de 2025. — O Presidente da Câmara Municipal de Almeirim, Pedro Ribeiro.

Preâmbulo

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Almeirim foi publicado pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 48/1993, de 1 de junho, foi objeto de retificações, medidas preventivas, suspensões e alterações, tendo registado a sua última alteração — retificação (a 10.ª) através da publicação do Anúncio n.º 16/2021, de 1 de fevereiro.

A presente Alteração por Adaptação do PDM de Almeirim visa dar cumprimento ao estabelecido nas alíneas b) e c) do n.º 4 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril, de acordo com o qual os planos territoriais que verifiquem disposições incompatíveis com os Planos de Gestão dos Riscos de Inundações 2022-2027 (PGRI), no caso da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5A), devem ser atualizados nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 121.º, do n.º 6 do artigo 27.º e do n.º 4 do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial).

Almeirim situa-se na área de risco potencial significativo de inundações (ARPSI) Abrantes-Estuário do Tejo (rio Tejo), delimitada no âmbito do PGRI Tejo e Ribeiras do Oeste 2022-2027, para a qual este programa consagra normas de carácter excecional, estabelecendo as ações permitidas, condicionadas ou interditas relativas à ocupação, uso e transformação do solo, compatíveis com os objetivos do mesmo, atendendo ao cenário de probabilidade média (período de retorno de 100 anos) de perigosidade de inundação.

O PGRI do Tejo e Ribeiras do Oeste identifica assim no seu anexo V os planos territoriais que registam disposições incompatíveis com os seus objetivos — como é o caso do PDM de Almeirim, indicando quais as normas a aplicar, por forma a assegurar a sua incorporação.

A transposição do PGRI para o PDM de Almeirim traduz-se num desdobramento da planta de ordenamento e no estabelecimento de regimes de proteção e salvaguarda de recursos e de valores naturais

que condicionem a ocupação uso e transformação do solo, tendo por base a matriz e as normas previstas no anexo IX da RCM 63/2024, de 22 de abril.

Esta Alteração por Adaptação do PDM Almeirim, nos termos do n.º 2 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, “não pode envolver uma decisão autónoma de planeamento e limita-se a transpor o conteúdo do ato legislativo ou regulamentar ou do programa ou plano territorial que determinou a alteração”.

Artigo 1.º

Alteração ao Plano Diretor Municipal de Almeirim

É alterado o ponto 1.2 do artigo 1.º do regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM), com a introdução de uma peça gráfica que constitui o desdobramento da Planta de Ordenamento (1:25 000), designada de “Planta de Ordenamento — Regimes de Proteção e Salvaguarda em Áreas de risco potencial significativo de inundações (1: 25 000)”.

Artigo 2.º

Aditamento ao regulamento do Plano Diretor Municipal de Almeirim

É aditado ao regulamento do PDM o artigo 8.º, denominado de “Regimes de Proteção e Salvaguarda em Áreas de risco potencial significativo de inundações” para transpor as normas a aplicar nas áreas abrangidas pela área de risco potencial significativo de inundações (ARPSI) Abrantes-Estuário do Tejo (rio Tejo), delimitada no âmbito do Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) do Tejo e Ribeiças do Oeste 2022-2027, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril.

Artigo 3.º

Alteração ao regulamento do Plano Diretor Municipal de Almeirim

São alteradas as numerações dos artigos 8.º a 11.º, passando a artigos 9.º e 12.º, decorrente do aditamento do artigo 8.º

Artigo 4.º

Situações juridicamente consolidadas

A presente alteração não se aplica aos atos constitutivos de direitos praticados ao abrigo das normas do Plano Diretor Municipal, designadamente as licenças, comunicações prévias, autorizações e pedidos de informação prévia emitidos nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

Artigo 5.º

Entrada em vigor

A presente Alteração por Adaptação ao PDM de Almeirim é publicada em anexo e entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO**Alteração por Adaptação do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Almeirim****Regulamento****Artigo 1.º****Constituição do PDMA, área de intervenção, prazo de vigência e condições gerais**

1 – [...]

1.1 – Peças escritas:

[...]

1.2 – Peças desenhadas:

[...]

Planta de ordenamento – Regimes de Proteção e Salvaguarda em Áreas de risco potencial significativo de inundações (1:25 000);

[...]

2 – [...]

Artigo 2.º**Áreas de servidão administrativa**

[...]

Artigo 3.º**Áreas urbanas**

[...]

Artigo 4.º**Áreas industriais**

[...]

Artigo 5.º**Área para equipamento e atividades diversificadas**

[...]

Artigo 6.º**Áreas rurais**

[...]

Artigo 7.º**Áreas de proteção e enquadramento**

[...]

Artigo 8.º**Regimes de Proteção e Salvaguarda em Áreas de risco potencial significativo de inundações****8.1 — Âmbito e Identificação:**

8.1.1 — O presente artigo procede à integração no Plano Diretor Municipal das normas do Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) para a Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5A), aplicáveis na área assinalada na Planta ordenamento — Regimes de Proteção e Salvaguarda em Áreas de risco potencial significativo de inundações, nos termos do disposto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril.

8.1.2 — As normas transpostas do PGRI, constantes do presente artigo, vigoram cumulativamente com as do PDM, prevalecendo as mais restritivas.

8.1.3 — A área de risco potencial significativo de inundações (ARPSI) Abrantes-Estuário do Tejo (rio Tejo) compreende as seguintes classes de perigosidade:

- a) Muito alta/Alta;
- b) Média;
- c) Baixa/Muito Baixa.

8.2 — Normas gerais aplicáveis a todas as classes de perigosidade para os potenciais usos em solo urbano e rústico na área da ARPSI Abrantes-Estuário do Tejo:

8.2.1 — Os potenciais usos em solo urbano e rústico na área da ARPSI Abrantes-Estuário do Tejo, em todas as classes de perigosidade, devem atender às seguintes orientações:

a) Potenciar, sempre que possível, o contínuo fluvial/corredores ecológicos, com soluções de maior infiltração que evitem o escoamento superficial, permitam o encaixe ou encaminhamento das águas e/ou de dissipação da energia das águas e possível utilização;

b) Promover o zonamento dos usos de forma a aumentar a resiliência do território;

c) Potenciar, sempre que possível, pavimentos permeáveis;

d) Assegurar que os acessos que permitem operações de socorro e as ações de evacuação não ficam comprometidos com a intervenção a realizar;

e) Integrar o princípio de precaução no planeamento urbanístico, afastando, tanto quanto possível, as edificações das áreas sujeitas a inundações, evitando a densificação urbana de forma a reduzir a exposição aos riscos;

f) Adotar soluções construtivas que sejam mais resilientes à ação das águas avaliando os benefícios para a área a intervencionar, bem como os potenciais efeitos negativos nas áreas circundantes, avaliando, nomeadamente:

- i) Se as áreas a montante estão preparadas para acomodar os efeitos de regolfo;
- ii) Se as zonas a jusante estão preparadas para transportar ou armazenar um eventual aumento de caudais de cheia;
- iii) Se as margens opostas do rio podem acomodar o potencial aumento de caudal ou de altura de água.

g) Destinar, preferencialmente, as áreas livres, sem uso específico, situadas no interior dos perímetros urbanos, para a criação de espaços verdes ou áreas de lazer;

h) Planear os espaços públicos como espaços multifuncionais que minimizem situações críticas, retendo ou encaminhando as águas ou ajudando a dissipação da sua energia;

i) Assegurar que a classe de risco associada à área a intervencionar não sobe para níveis superiores;

j) Garantir que a alteração do uso ou morfologia do solo pela afetação de novas áreas a atividades agrícolas, a implementação de novos povoamentos florestais ou a sua reconversão, ficam restritas a áreas não ocupadas por habitats ecologicamente relevantes, devendo a localização de infraestruturas de apoio à atividade seguir as mesmas regras das edificações.

8.3 — Normas aplicáveis no caso de “Novas Edificações” em solo urbano:

8.3.1 — A execução de novas edificações em solo urbano, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

a) Assegurar que a ocupação do espaço urbano tem em consideração as características hidromorfológicas, reservando para espaços verdes a área com maior capacidade de infiltração;

b) Potenciar a existência de estruturas verdes, sejam coberturas ajardinadas, logradouros, hortas urbanas, ou outros espaços que potenciem a infiltração e naturalização de espaços urbanos;

c) Promover a renaturalização das margens e da área contígua, sempre que possível, adotando soluções urbanísticas que reduzam a perigosidade;

d) Assegurar que a edificabilidade em áreas inundáveis assenta sempre no pressuposto de que a perigosidade não aumenta e que são estabelecidas medidas de forma a garantir a segurança de pessoas e bens e dos valores ambientais, não aumentando o risco;

e) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação permanecem transitáveis à medida que as águas sobem;

f) Incluir no registo de propriedade a referência ao risco existente.

8.3.2 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de novas edificações em solo urbano, deve atender-se ao seguinte:

a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;

b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção em zona urbana consolidada, sujeita a parecer da autoridade nacional da água, em situações de colmatação de espaço vazio entre edifícios existentes, não constituindo espaço vazio os prédios ocupados por edifícios e ainda os que exercem uma função urbana e estão afetos ao uso público, como arruamentos, estacionamento, praças e espaços verdes;

c) Não é permitida a construção de caves;

d) Devem ser adotadas soluções urbanísticas e construtivas que:

i) Garantam a resistência estrutural do edificado utilizando materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;

ii) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do PGRI;

iii) Garantam que a cota de soleira é superior à cota de cheia definida para o local, devendo o edifício ser vazado até esta cota, sendo que em casos concretos devidamente fundamentados, a APA, I. P., pode reanalisar a aplicação desta condição, por solicitação do município, desde que seja demonstrado o cumprimento dos objetivos da Diretiva Inundações, ou seja, diminuição do risco para a saúde humana,

o ambiente, as atividades económicas e o património, não sendo em qualquer circunstância permitida a existência de habitações abaixo da cota de cheia definida para o local.

8.3.3 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de novas edificações em solo urbano, deve atender-se ao seguinte:

- a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;
- b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção em zona urbana consolidada, sujeita a parecer da autoridade nacional da água;
- c) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que:
 - i) Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundação;
 - ii) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do PGRI;
 - iii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
 - iv) Incluam soluções arquitetónicas que não permitam a utilização e usufruto da volumetria edificada, na parte correspondente à que se encontra abaixo da cota que potencialmente possa estar sujeita a inundação, sendo que em casos concretos devidamente fundamentados, a APA, I. P., pode reanalisar a aplicação desta condição, por solicitação do município, desde que seja demonstrado o cumprimento dos objetivos da Diretiva Inundações, ou seja, diminuição do risco para a saúde humana, o ambiente, as atividades económicas e o património, não sendo em qualquer circunstância permitida a existência de habitações abaixo da cota de cheia definida para o local.
- d) Não é permitida a construção de caves em área inundável.

8.3.4 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de novas edificações em solo urbano, deve atender-se ao seguinte:

- a) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que:
 - i) Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundação;
 - ii) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do PGRI.
- b) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- c) Não é permitida a construção de caves em área inundável.

8.4 — Normas aplicáveis no caso de “Novas Edificações” em solo rústico:

8.4.1 — A execução de novas edificações em solo rústico, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

- a) Assegurar que a edificabilidade em áreas inundáveis assenta sempre no pressuposto de que a perigosidade não aumenta e que são estabelecidas medidas necessárias e indispensáveis, de forma a garantir a segurança de pessoas e bens e dos valores ambientais, não aumentando o risco;
- b) Promover a renaturalização das margens do rio e da área contígua, sempre que possível, adotando soluções urbanísticas que reduzam a perigosidade;
- c) Conservar as linhas de drenagem do escoamento superficial e as galerias ripícolas, devendo promover a sua manutenção ou reposição;
- d) Incluir no registo de propriedade a referência ao risco existente.

8.4.2 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, em solo rústico, é interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento.

8.4.3 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de novas edificações em solo rústico, deve atender-se ao seguinte:

- a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;
- b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção de apoios agrícolas afetos exclusivamente à exploração agrícola;
- c) O armazenamento de produtos químicos, como fitofármacos e fertilizantes, tem de ser sempre efetuado acima da cota de inundação.

8.4.4 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de novas edificações em solo urbano, deve atender-se ao seguinte:

- a) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e que não aumentem a perigosidade da inundação tal como definido nos termos do PGRI.
- b) Não é permitida a construção de caves em área inundável.
- c) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

8.5 — Normas para “Reconstrução Pós catástrofe”

8.5.1 — A execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

- a) Reabilitar os espaços públicos considerando soluções que permitam aumentar e valorizar as zonas de infiltração/retenção;
- b) Promover o zonamento dos usos de forma a aumentar a resiliência do território;
- c) Dar preferência à realocização do edificado destruído fora da zona de risco de inundação, sempre que possível;
- d) Caso se mantenha o edificado no mesmo local, deve ser verificado que não existe risco estrutural devido a potenciais pressões hidrostáticas hidrodinâmicas;
- e) Promover a renaturalização dos cursos de água artificializados recorrendo a técnicas de engenharia biofísica e privilegiando espécies autóctones características da galeria ripícola;
- f) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação permanecem transitáveis à medida que as águas sobem;
- g) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação.

8.5.2 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, deve atender-se ao seguinte:

- a) No caso de o edificado ter sido parcialmente afetado:
 - i) Apenas são permitidas as obras de reconstrução que se destinem exclusivamente a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;
 - ii) Não é permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir, exceto em situação que se demonstre que essa ampliação diminui a exposição ao risco de inundação;
 - iii) Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos.

b) No caso de o edificado ter sido totalmente destruído:

i) Deve preferencialmente ser transferido para um local fora da ARPSI;

ii) Caso o previsto anteriormente seja impossível, deve ser realocado em área inundada onde a perigosidade é baixa ou muito baixa, não sendo permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir;

iii) No caso de ser demonstrada a impossibilidade de realocização, devem ser observadas as seguintes condicionantes:

iii) a. Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos

iii) b. Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

iii) c. Nas obras de reconstrução não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento.

c) O uso do edificado reconstruído deve ser idêntico ao anterior ou, preferencialmente, diminuir o risco associado e, no caso de empreendimentos turísticos, deverá ser elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes.

8.5.3 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, deve atender-se ao seguinte:

a) Não é permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir, exceto em situação que se demonstre que essa ampliação diminui a exposição ao risco de inundação;

b) Nas obras de reconstrução não é permitida a construção de caves, nem criação de novas frações ou unidades de alojamento;

c) O uso do edificado reconstruído deve ser idêntico ao anterior ou, preferencialmente, diminuir o risco associado e, no caso de empreendimentos turísticos, deverá ser elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes;

d) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

e) Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;

f) Adotar outras medidas, estruturais ou de gestão, que permitam minimizar o risco decorrente de inundações, podendo incluir sistemas antirretorno nas redes de saneamento, criação de vias de fuga para pisos superiores, implementar medidas de autoproteção, entre outras.

8.5.4 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, deve atender-se ao seguinte:

a) Assegurar que a construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;

c) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

8.6 — Normas para a “Reabilitação”:**8.6.1 — A reabilitação, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:**

- a) Potenciar a reabilitação dos espaços públicos considerando soluções que permitam aumentar e valorizar as zonas de infiltração/retenção;
- b) Potenciar a transformação e ou criação de espaço de fruição pública, considerando soluções que permitam o encaixe ou encaminhamento das águas e a dissipação da energia das águas;
- c) Implementar sistemas de drenagem pluvial que permitam o aproveitamento do recurso água;
- d) Renaturalizar os cursos de água artificializados recorrendo a soluções de engenharia biofísica;
- e) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação devem permanecer transitáveis à medida que as águas sobem;
- f) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação, na situação de manutenção do edificado no mesmo espaço.

8.6.2 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à reabilitação, deve atender-se ao seguinte:

- a) Nas reabilitações que impliquem a demolição do edificado degradado/em risco e posterior reconstrução, deve ser privilegiada a realocação do edificado para área exterior à zona de risco de inundação, sempre que viável técnica, financeira e socialmente;
- b) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- c) Apenas são permitidas obras de reconstrução, alteração ou ampliação, sujeitas a parecer da autoridade nacional da água, nas seguintes situações:
 - i) Que se destinem exclusivamente a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos, e sejam efetuadas no sentido contrário ao da linha de água;
 - ii) Em zona urbana consolidada;
 - iii) Que visem a diminuir a exposição ao risco de inundação.
- d) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas na alínea anterior, desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- e) Nos casos descritos na alínea anterior, o Município deve assegurar, no seu Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil, que existem medidas para o aviso e proteção destas populações, em situações de inundações;
- f) Nos empreendimentos turísticos deverá ser elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes;
- g) Os Municípios devem promover um estudo para a definição de soluções que diminuam a vulnerabilidade de pessoas e bens nestas áreas.

8.6.3 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à reabilitação, deve atender-se ao seguinte:

- a) São permitidas obras de reconstrução, ampliação ou alteração, mediante parecer da autoridade nacional da água, devendo ser realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

c) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas na alínea a), desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

d) Nos casos descritos na alínea anterior, o Município deve assegurar, no seu Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil, que existem medidas para o aviso e proteção destas populações, em situações de inundações;

e) Nos empreendimentos turísticos deverá ser elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de auto-proteção que inclua o risco de inundações, quando existentes;

f) Os Municípios devem promover um estudo para a definição de soluções que diminuam a vulnerabilidade de pessoas e bens nestas áreas.

8.6.4 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à reabilitação, deve atender-se ao seguinte:

a) Assegurar que as obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Não é permitida a construção de caves ou de novas frações;

c) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

d) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas na alínea a), desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

8.7 — Normas para “Projetos de Interesse Estratégico”:

8.7.1 — Na categoria “Projetos de Interesse Estratégico” (PIE) incluem-se os projetos que são relevantes para o desenvolvimento económico do município, de “Potencial Interesse Nacional” (PIN), “Projeto de Investimento para Interior” (PII).

8.7.2 — A proposta de orientações dos PIE inclui numa primeira fase a análise do projeto através de um questionário, que não se aplica aos projetos classificados como PIN:

a) A caracterização do projeto deve incluir:

i) O objetivo da intervenção;

ii) Quais os benefícios expectáveis;

iii) Qual a área de influência;

iv) A formulação de uma análise *Analytic Hierarchy Process* (AHP);

v) Análise comparativa custos/benefícios e potenciais danos, face a outras localizações fora das áreas de risco;

vi) Avaliação do interesse estratégico do projeto com envolvimento de todas as partes interessadas;

vii) Demonstração de que não é viável a sua implementação fora da área inundada;

viii) Outras informações relevantes, considerando o nível de perigosidade da área onde se insere o projeto.

b) Confirmado o carácter estratégico do projeto, é indispensável desenvolver um estudo hidráulico a uma escala de pormenor que conduza ao cumprimento dos princípios do PGRI em matéria de redução do risco e que demonstre que a construção não representa um agravamento do perigo a jusante ou montante da sua área de implantação;

c) No registo de propriedade tem de constar a referência ao risco existente e as conclusões do estudo hidráulico.

8.7.3 — A execução de Projetos de Interesse Estratégico, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

a) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação;

b) Potenciar, sempre que possível, uma rede contínua de espaços verdes, corredores ecológicos, com soluções de maior infiltração que evitem o escoamento superficial, permitam o encaixe ou enca-minhamento das águas e/ou de dissipação da energia das águas e possível utilização;

c) Potenciar pavimentos permeáveis na zona de intervenção;

d) Assegurar a minimização do risco de danos materiais e de poluição/contaminação nos projetos a desenvolver, devendo, por exemplo, garantir que não há arrastamento de substâncias de risco biológico, químico, radiológico ou nuclear, ou outros durante uma inundação;

e) Apresentar soluções para garantir estanquicidade do(s) edifício(s).

8.7.4 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, é interdita a instalação de Projetos de Interesse Estratégico.

8.7.5 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de Projetos de Interesse Estratégico, deve atender-se ao seguinte:

a) São permitidas obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração, mediante parecer da autoridade nacional da água, que devem ser realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Deverá ser elaborado um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações;

c) Assegurar que não há aumento da altura de água e da velocidade nas vias utilizadas para evacuação em situações de emergência;

d) Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores;

e) Demonstrar, de forma inequívoca, que o tempo entre o aviso de inundação e o pico de cheia na área a intervencionar é suficiente para a implementação das medidas de autoproteção constantes do Plano de Emergência Interno.

8.7.6 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de Projetos de Interesse Estratégico, deve atender-se ao seguinte:

a) Assegurar que a construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Deverá ser elaborado um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações;

c) Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores.

8.8 — Normas para “Novos Edifícios sensíveis”:

Em todas as classes de perigosidade é interdita a criação de novas construções da tipologia “edifícios sensíveis”, definida no Decreto-Lei n.º 115/2010, de 22 de outubro, incluindo:

- a) Hospitais, escolas, infantários, creches, ou qualquer outro edifício onde as ações de evacuação dos seus ocupantes possam ficar comprometidas;
- b) Serviços de emergência, como bombeiros, polícia, ambulâncias, e outros serviços fundamentais na resposta a situações de emergência;
- c) Seveso/PCIP — instalações associadas à eliminação, fabrico, tratamento ou armazenamento de substâncias perigosas.

8.9 — Normas para “Infraestruturas ligadas à água”:

8.9.1 — Nos termos do PGRI, as infraestruturas ligadas à água incluem os portos, docas, cais de acostagem, estaleiros, marinas, escolas de atividades náuticas, bem como as instalações e infraestruturas de apoio a atividades balneares e marítimas previstas em apoios e infraestruturas e instalações diretamente associadas a Núcleos Piscatórios e Núcleos de Recreio Náutico, e ainda as infraestruturas ligadas a aquiculturas e pesca.

8.9.2 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de infraestruturas ligadas à água, deve atender-se ao seguinte:

- a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da(s) instalação(ões), após o que serão definidas as condições específicas para a sua implantação;
- b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensifiquem;
- c) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;
- d) Não são permitidos edifícios que se destinem a escritórios, escolas de atividade náutica, refeitórios e balneários, exceto os pertencentes a instalações e infraestruturas de apoio a atividades balneares e marítimas previstas em Planos de Intervenção nas Praias e infraestruturas e instalações diretamente associadas a Núcleos Piscatórios, Núcleos de Recreio Náutico e Áreas de Recreio e Lazer, devendo estes situar-se acima da cota de máxima cheia para o local.

8.9.3 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de infraestruturas ligadas à água, deve atender-se ao seguinte:

- a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da(s) instalação(ões), após o que serão definidas as condições específicas para a sua implantação, que salvaguardem a segurança de pessoas;
- b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto significativo nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, sendo que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se devem intensificar por forma a alterar o prévio nível de perigosidade e, cumulativamente, desde que o acréscimo do índice de perigosidade seja inferior a 0,25;
- c) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos, com impacto na envolvente;
- d) Os edifícios que se destinem a escritórios, escolas de atividade náutica e refeitórios e balneários devem situar-se acima da cota de máxima cheia para o local.

8.9.4 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de infraestruturas ligadas à água, deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não há incremento significativo do risco e não são criados novos perigos, com impacto na envolvente.

8.10 — Normas para as “Infraestruturas Territoriais”:

8.10.1 — Nos termos do PGRI, para efeitos deste artigo, ao conceito de “infraestruturas territoriais” estabelecido no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, acrescem os sistemas intraurbanos de transporte, tratamento e rejeição de águas residuais e pluviais.

8.10.2 — A execução de infraestruturas territoriais, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

- a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;
- b) Assegurar o contínuo fluvial, das várias componentes que caracterizam o ecossistema fluvial;
- c) Assegurar, no atravessamento dos cursos de água, a permeabilidade hídrica e atmosférica e evitar a fragmentação dos ecossistemas;
- d) Minimizar as superfícies de impermeabilização e a perda de vegetação natural.

8.10.3 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de infraestruturas territoriais, deve atender-se ao seguinte:

- a) Apresentar os estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa;
- b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;
- c) Assegurar que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundação do período de retorno de 100 anos.

8.10.4 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de infraestruturas territoriais, deve atender-se ao seguinte:

- a) Apresentar os estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa;
- b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensifica;
- c) Assegurar que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundação do período de retorno de 100 anos;
- d) É permitida a realização de obras de construção de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.

8.10.5 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de infraestruturas territoriais, deve atender-se ao seguinte:

- a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;
- b) É permitida a realização de obras de construção de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.

Artigo 9.º

Taxas de construção e urbanização

[...]

Artigo 10.º**Disposições diversas**

[...]

Artigo 11.º**Alterações**

[...]

Artigo 12.º**Omissões**

[...]

Regulamento**Plano Diretor Municipal de Almeirim****Artigo 1.º****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 de Ordenamento – Regimes de Proteção e Salvaguarda em Áreas de risco potencial significativo de inundações (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.

Artigo 2.º

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 Decreto-Lei n.º 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 proteção 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 3.ª e 4.ª 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 n.º 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 Decreto-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 Artigo 7.º, referentes a áreas afectas a recursos hídricos.

Artigo 3.º

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 Concelhio principal (C1) – Almeirim.

Centros Concelhios de 2.ª Ordem (C2) – Fazendas de Almeirim e Benfica do Ribatejo.

Centros Concelhios de 3.ª 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 Biscais 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 respetivas 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 consequente 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 3.ª 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 consequentes 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.

Nestas zonas são também permitidos outros usos compatíveis com a habitação, designadamente:

Comércio desde que implantado no piso térreo das construções. Serviços.

Equipamentos de Saúde, de Educação e de Apoio Social e Cultural.

Anexos complementares da habitação e das necessidades da atividade agrícola.

Indústrias do tipo 3 de acordo com a classificação definida no Regime do Exercício da Atividade Industrial

4.2 – Nas ZHC definidas na Carta Urbanística com eixo central, serão permitidas construções com o número máximo de 3 pisos.

4.3 – O índice máximo de ocupação das construções é de 0,60 incluindo anexos, relativamente à área definida pelos 50 m de profundidade como ZHC, não podendo os anexos exceder o índice de 0,20.

4.4 – Todas as construções deverão respeitar o Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação no 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 afecta à ZVP, é de 0,05, com a cêrcea máxima de 4 metros.

5.3 – A construção destes anexos deverá 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 3.ª 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 3.ª 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 3.ª e 4.ª Ordem.

1 — Introdução — Condições Gerais

a) Consideram-se duas categorias de aglomerados:

Centros Concelhios de 3.ª Ordem (C3)

Raposa

Fors de Benfica

Paço dos Negros

Tapada

Marianos

Centros Concelhios de 4.ª 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 social, de saúde, desportivo e escolar.

c) Os segundos constituem pequenos lugares com população ligada às explorações agrícolas vizinhas, com nível de infra-estruturas reduzidas 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 m² — *Is* 0,6

Lotes de 300 a 600 m² — *Is* 0,5

Lotes de 600 a 1000 m² — *Is* 0,4

Lotes superiores a 1000 m² — *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:

As atividades industriais do tipo 3 que manipulem ou emitam produtos tóxicos ou perigosos ou que produzam incomodidade para terceiros.

Alojamento de animais exceto 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 de 3.ª ordem, Paço dos Negros e Foros de Benfica do Ribatejo, são definidas áreas destinadas de Reserva para Equipamento Coletivo que em conjunto com as áreas de Equipamento preexistentes, respeitam os parâmetros legalmente estabelecidos para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva e possibilitam a implantação de outros equipamentos coletivos que se justifiquem.

a) Nestas áreas, o índice máximo de ocupação do solo (*relação entre a área coberta das edificações e do lote*) será de 0,6 e a altura das construções respeitará a alínea d) do n.º 2 do ponto 3.2.4 do artigo 3.º

b) Poder -se -á admitir a implantação de Equipamentos Coletivos em área urbana fora das áreas definidas como Reserva para Equipamento Coletivo, desde que cumpram as condições regulamentares expressas no n.º 2 do ponto 3.2.4 do artigo 3.º

4 — Zonas Verdes Particulares

Nas ZVP são permitidas apenas construções de apoio à agricultura para além da recuperação, legalização e ampliação das habitações existentes à data da entrada em vigor do Plano Diretor Municipal de Almeirim.

a) O índice máximo de ocupação das construções de apoio à agricultura em relação à área da parcela afeta à ZVP é de 0,05 com a cêrcea máxima é de 4 m.

b) O índice máximo de ocupação resultante das ampliações das habitações existentes em relação à área da parcela afeta à ZVP é de 0,10 respeitando as condições regulamentares definidas na alínea 2 do ponto 3.2.4. do artigo 3.º

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 n.º 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 Decreto-Lei n.º 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 m²

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 – 10 metros

Laterais – 3 metros

e) As construções anexas de apoio à habitação ou à exploração agrícola deverão localizar-se no limite da área urbana definida (50m), salvaguardando a distância mínima de 6 m à construção principal e serão sempre construídas em piso térreo, com a profundidade de empena máxima de 6 m;

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 se integra.

As vedações laterais até 10 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.

Artigo 4.º

Áreas Industriais

1 — As áreas destinadas a indústria ligeira, estão enquadradas nos perímetros urbanos de Almeirim e Benfica/Cortiçóis, conforme indicado nas respetivas Cartas Urbanísticas.

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

a) Volume máximo de construção 5 m³/m² 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, exceto as de um guarda por instalação com uma área bruta máxima de 100 m².

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 respetivo licenciamento.

d) Será dada a preferência a indústrias complementares das atividades 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 n.º 1 e alíneas g) e h) do n.º 3 deste Art.º, níveis de necessidade de infra-estruturas primárias, de equipamentos de proteção 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 proteção 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 infraestruturas 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 infraestruturas necessárias, designadamente:

Arruamentos

Abastecimento de água

Esgotos

ETAR

Equipamento de proteção

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 estacionamento, complemento das áreas sociais, etc..

Artigo 5.º

Área para Equipamento e Atividades 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 estabelecimentos de comércio ou conjuntos comerciais, mercado abastecedor de produtos agrícolas, armazéns grossistas, terminais de transportes de mercadorias, hotéis 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) A área mínima do lote é de 1 500 m², sendo os índices máximos de ocupação e de impermeabilização em relação ao lote respetivamente de 0,60 e 0,70 e a altura máxima permitida das construções de 12,5 m, salvo em casos de instalações especiais devidamente justificadas.

e) Plantação de cortina verde envolvente, exceto no caso em que prejudique a utilização do equipamento, com uma área não inferior a 10 % da superfície do lote.

f) Instalação de infra -estruturas e reforço das existentes a cargo das entidades gestoras dos empreendimentos.

g) Os equipamentos propostos para esta área ficarão sujeitos ao Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental sempre que, pela sua especificidade, a legislação em vigor assim o imponha.

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

Artigo 6.º

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.

d) Espaços Afetos a Atividades Agroindustriais existentes em área rural

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 há

Estas áreas são elevadas para o dobro nos terrenos abrangidos pela RAN, de acordo com o Decreto-Lei n.º 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 CCDR — 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 Artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 175/88, de 17 de maio e Portaria 528/89, de 11 de julho.

4.2 — São aplicadas a estas áreas as especificações dos n.ºs 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 n.º 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 proteção 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 n.º 528/89, de 11 de julho.

Áreas percorridas por incêndios.

Áreas com solos enquadrados na REN, Dec. — Lei n.º 321/83, de 5 de julho sempre que a instabilidade, degradação ou sensibilidade dos ecossistemas, permita considerar que tal prática 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 Decreto-Lei n.º 175/88, de 17 de maio e Decreto-Lei n.º 139/89, de 28 de abril.

8 — Carecem de licença municipal as seguintes ações:

a) As construções de natureza agrícola ou habitacional.

b) Todas as ações previstas no âmbito dos Decreto-Lei n.º 139/89, de 29 de abril e Decreto-Lei n.º 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.

c) Instalação de unidades de produção de energia a partir de fontes renováveis, cuja dimensão e potência fique obrigada à elaboração de projeto de infraestruturas/instalações elétricas segundo determinação da DGEG, nas seguintes condições:

Nas áreas abrangidas por qualquer servidão administrativa, ou restrição de utilidade pública e demais legislação em vigor, o seu licenciamento deve de ser precedido dos pareceres legalmente exigíveis, nos termos do n.º 3 do presente artigo.

Sempre que os projetos em causa possam apresentar riscos para a qualidade ambiental ou paisagística, serão exigidos os respetivos estudos de incidências ambientais e/ou de integração ou minimização de impactes sobre a paisagem, sem prejuízo do disposto em legislação especial.

Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a instalações de aproveitamento e utilização de energias renováveis só são permitidos usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, bem como as de apoio à atividade agrícola.

No caso de produção de energia a partir de painéis solares ou fotovoltaicos, a sua área não poderá ser superior a 30 % da área do terreno. Toda e qualquer unidade de produção de energia a partir de fontes renováveis prevista no presente artigo, deverá distar pelo menos 100 m dos limites dos aglomerados habitacionais, medidos a partir da extrema do terreno e do respetivo perímetro urbano.

A sua instalação deverá sempre prever a criação de cortinas arbóreas e arbustivas em todo o seu perímetro salvaguardando uma perfeita integração visual e paisagística.

9 – Nas áreas rurais apenas serão admitidos edifícios de habitação destinados ao proprietário do terreno desde que o mesmo não tenha condições económicas para a ter em área urbana e que a parcela possua uma área igual ou superior a 4 ha.

9.1 – A área mínima da parcela não é aplicável à ampliação de edifícios de habitação existentes.

10 – A construção de novos edifícios nas áreas rurais, fica sujeita 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 atividades 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

Excetuam-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 agropecuária.

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

11 – Nas áreas rurais poderão ser instaladas Áreas de Recreio, Parques de Campismo e Caravanismo, e edificações enquadradas nas tipologias gerais de Turismo no Espaço Rural, Turismo de Habitação, Turismo da Natureza e Hotéis Rurais.

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, com exceção daquelas cuja atividade seja unicamente em regime de produção extensivo da classe 2 do novo REAP (Regime do Exercício da Atividade Pecuária) e com o encabeçamento máximo definido neste diploma legal.

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 coletores fechados conduzindo a uma ETAR fora da vedação interior, devidamente dimensionada.
- c) Obedecerem ao disposto na legislação em vigor designadamente Dec. – Lei n.º 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.

14 – Espaços Afetos a Atividades Agroindustriais existentes em área rural

14.1 – Carecem de licenciamento, as operações urbanísticas de legalização e/ou ampliação de unidades agroindustriais existentes na área rural, dependente de eventual reconhecimento de interesse público (RIP), e nas condições nele determinadas, a quando da ocupação de solo REN;

14.2 – Parâmetros urbanísticos aplicáveis

Altura máxima da construção – 13 m

Índice máximo de implantação – 0.40

Artigo 7.º

Áreas de Proteção E Enquadramento

Constituem as áreas de proteção 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 proteção a valores do património natural (*margem esquerda do Tejo, margens da vala de Alpiarça e Ribeira de Muge, cumeada da Serra, etc.*)

Áreas afetas a recursos hídricos.

Áreas de proteção a estações arqueológicas ou Arqueosítios.

Áreas de proteção a valores do património cultural edificado.

7.1 — Áreas de proteção a valores do património natural

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

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 Decreto-Lei n.º 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 projeto devidamente licenciado.

7.2 — Áreas afetas a recursos hídricos

7.2.1 — São áreas afetas 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 regolfo máximo.

e) Perímetros de proteção 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 Decreto-Lei n.º 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 projetos de execução.

7.2.3.2 – Linhas de água navegáveis e flutuáveis (*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/Cortiços (*zona Poente*).

b) Núcleo de ocupação edificada proibida, constituída pela restante área.

Em relação às áreas de Almeirim e Benfica/Cortiços, elas estão demarcadas nos respetivos PGU's, aplicando-se o respetivo Regulamento.

Em relação à povoação de Tapada, será aplicado o disposto na alínea h) do n.º 2 do ponto 3.2.4 do Artigo 3.º

O núcleo de ocupação edificada proibida está incluída na RAN e REN, sendo-lhe aplicado o respectivo Regulamento (*Artigo 6.º*) e ainda o preceituado no Artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 89/87, de 26 de fevereiro.

Proibição de destruir o coberto vegetal ou alterar o relevo com exceção 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 regolho máximo.

Proibição de lançamento nas respetivas bacias de qualquer efluente não tratado dentro das condições regulamentares especificadas pela Portaria 624/90, de 4 de agosto mediante projeto 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 Decreto-Lei n.º 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 proteção:

Próxima – 30 metros em torno da captação

Afastada – 100 metros

7.2.5.4 – Nos perímetros de proteção 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 proteção próximo devem ser vedados de forma a impedir a entrada de animais.

7.2.5.5 – Nos perímetros de proteção 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.

Indústrias 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 proteção 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 proteção.

7.3.4 – As ações a desencadear pela Câmara Municipal de Almeirim, no âmbito da proteção 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 critica 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” (*Artigo 23.º da Lei n.º 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 arquitetos.

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

Artigo 8.º

Regimes de Protecção e Salvaguarda em Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações

8.1 – Âmbito e Identificação

8.1.1 – O presente artigo procede à integração no Plano Diretor Municipal das normas do Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) para a Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5A), aplicáveis na área assinalada na Planta ordenamento – Regimes de Protecção e Salvaguarda em Áreas de risco potencial significativo de inundações, nos termos do disposto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril.

8.1.2 – As normas transpostas do PGRI, constantes do presente artigo, vigoram cumulativamente com as do PDM, prevalecendo as mais restritivas.

8.1.3 – A área de risco potencial significativo de inundações (ARPSI) Abrantes-Estuário do Tejo (rio Tejo) compreende as seguintes classes de perigosidade:

- a) Muito alta/Alta;
- b) Média;
- c) Baixa/Muito Baixa.

8.2 — Normas gerais aplicáveis a todas as classes de perigosidade para os potenciais usos em solo urbano e rústico na área da ARPSI Abrantes-Estuário do Tejo

8.2.1 — Os potenciais usos em solo urbano e rústico na área da ARPSI Abrantes-Estuário do Tejo, em todas as classes de perigosidade, devem atender às seguintes orientações:

a) Potenciar, sempre que possível, o contínuo fluvial/corredores ecológicos, com soluções de maior infiltração que evitem o escoamento superficial, permitam o encaixe ou encaminhamento das águas e/ou de dissipação da energia das águas e possível utilização;

b) Promover o zonamento dos usos de forma a aumentar a resiliência do território;

c) Potenciar, sempre que possível, pavimentos permeáveis;

d) Assegurar que os acessos que permitem operações de socorro e as ações de evacuação não ficam comprometidos com a intervenção a realizar;

e) Integrar o princípio de precaução no planeamento urbanístico, afastando, tanto quanto possível, as edificações das áreas sujeitas a inundações, evitando a densificação urbana de forma a reduzir a exposição aos riscos;

f) Adotar soluções construtivas que sejam mais resilientes à ação das águas avaliando os benefícios para a área a intervencionar, bem como os potenciais efeitos negativos nas áreas circundantes, avaliando, nomeadamente:

i) Se as áreas a montante estão preparadas para acomodar os efeitos de regolfo;

ii) Se as zonas a jusante estão preparadas para transportar ou armazenar um eventual aumento de caudais de cheia;

iii) Se as margens opostas do rio podem acomodar o potencial aumento de caudal ou de altura de água.

g) Destinar, preferencialmente, as áreas livres, sem uso específico, situadas no interior dos perímetros urbanos, para a criação de espaços verdes ou áreas de lazer;

h) Planear os espaços públicos como espaços multifuncionais que minimizem situações críticas, retendo ou encaminhando as águas ou ajudando a dissipação da sua energia;

i) Assegurar que a classe de risco associada à área a intervencionar não sobe para níveis superiores;

j) Garantir que a alteração do uso ou morfologia do solo pela afetação de novas áreas a atividades agrícolas, a implementação de novos povoamentos florestais ou a sua reconversão, ficam restritas a áreas não ocupadas por habitats ecologicamente relevantes, devendo a localização de infraestruturas de apoio à atividade seguir as mesmas regras das edificações.

8.3 — Normas aplicáveis no caso de "Novas Edificações" em solo urbano

8.3.1 — A execução de novas edificações em solo urbano, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

a) Assegurar que a ocupação do espaço urbano tem em consideração as características hidromorfológicas, reservando para espaços verdes a área com maior capacidade de infiltração;

b) Potenciar a existência de estruturas verdes, sejam coberturas ajardinadas, logradouros, hortas urbanas, ou outros espaços que potenciem a infiltração e naturalização de espaços urbanos;

c) Promover a renaturalização das margens e da área contígua, sempre que possível, adotando soluções urbanísticas que reduzam a perigosidade;

d) Assegurar que a edificabilidade em áreas inundáveis assenta sempre no pressuposto de que a perigosidade não aumenta e que são estabelecidas medidas de forma a garantir a segurança de pessoas e bens e dos valores ambientais, não aumentando o risco;

e) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação permanecem transitáveis à medida que as águas sobem;

f) Incluir no registo de propriedade a referência ao risco existente.

8.3.2 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de novas edificações em solo urbano, deve atender-se ao seguinte:

a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;

b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção em zona urbana consolidada, sujeita a parecer da autoridade nacional da água, em situações de colmatação de espaço vazio entre edifícios existentes, não constituindo espaço vazio os prédios ocupados por edifícios e ainda os que exercem uma função urbana e estão afetos ao uso público, como arruamentos, estacionamento, praças e espaços verdes;

c) Não é permitida a construção de caves;

d) Devem ser adotadas soluções urbanísticas e construtivas que:

i) Garantam a resistência estrutural do edificado utilizando materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;

ii) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do PGRI;

iii) Garantam que a cota de soleira é superior à cota de cheia definida para o local, devendo o edifício ser vazado até esta cota, sendo que em casos concretos devidamente fundamentados, a APA, I. P., pode reanalisar a aplicação desta condição, por solicitação do município, desde que seja demonstrado o cumprimento dos objetivos da Diretiva Inundações, ou seja, diminuição do risco para a saúde humana, o ambiente, as atividades económicas e o património, não sendo em qualquer circunstância permitida a existência de habitações abaixo da cota de cheia definida para o local.

8.3.3 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de novas edificações em solo urbano, deve atender-se ao seguinte:

a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;

b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção em zona urbana consolidada, sujeita a parecer da autoridade nacional da água;

c) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que:

i) Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundação;

ii) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do PGRI;

iii) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

iv) Incluam soluções arquitetónicas que não permitam a utilização e usufruto da volumetria edificada, na parte correspondente à que se encontra abaixo da cota que potencialmente possa estar sujeita a inundação, sendo que em casos concretos devidamente fundamentados, a APA, I. P., pode reanalisar a aplicação desta condição, por solicitação do município, desde que seja demonstrado o cumprimento dos objetivos da Diretiva Inundações, ou seja, diminuição do risco para a saúde humana, o ambiente, as atividades económicas e o património, não sendo em qualquer circunstância permitida a existência de habitações abaixo da cota de cheia definida para o local.

d) Não é permitida a construção de caves em área inundável.

8.3.4 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de novas edificações em solo urbano, deve atender-se ao seguinte:

- a) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e construtivas que:
 - i) Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundação;
 - ii) Não aumentem perigosidade da inundação tal como definido nos termos do PGRI.
- b) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- c) Não é permitida a construção de caves em área inundável.

8.4 — Normas aplicáveis no caso de “Novas Edificações” em solo rústico

8.4.1 — A execução de novas edificações em solo rústico, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

- a) Assegurar que a edificabilidade em áreas inundáveis assenta sempre no pressuposto de que a perigosidade não aumenta e que são estabelecidas medidas necessárias e indispensáveis, de forma a garantir a segurança de pessoas e bens e dos valores ambientais, não aumentando o risco;
- b) Promover a renaturalização das margens do rio e da área contígua, sempre que possível, adotando soluções urbanísticas que reduzam a perigosidade;
- c) Conservar as linhas de drenagem do escoamento superficial e as galerias ripícolas, devendo promover a sua manutenção ou reposição;
- d) Incluir no registo de propriedade a referência ao risco existente.

8.4.2 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, em solo rústico, é interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento.

8.4.3 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de novas edificações em solo rústico, deve atender-se ao seguinte:

- a) É interdita a realização de obras de construção e operações de loteamento;
- b) Constitui exceção à alínea anterior a realização de obras de construção de apoios agrícolas afetos exclusivamente à exploração agrícola;
- c) O armazenamento de produtos químicos, como fitofármacos e fertilizantes, tem de ser sempre efetuado acima da cota de inundação.

8.4.4 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de novas edificações em solo urbano, deve atender-se ao seguinte:

- a) Devem ser desenvolvidas soluções urbanísticas e que não aumentem a perigosidade da inundação tal como definido nos termos do PGRI.
- b) Não é permitida a construção de caves em área inundável.
- c) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

8.5 — Normas para “Reconstrução Pós catástrofe”

8.5.1 — A execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

- a) Reabilitar os espaços públicos considerando soluções que permitam aumentar e valorizar as zonas de infiltração/retenção;

- b) Promover o zonamento dos usos de forma a aumentar a resiliência do território;
- c) Dar preferência à realocização do edificado destruído fora da zona de risco de inundação, sempre que possível;
- d) Caso se mantenha o edificado no mesmo local, deve ser verificado que não existe risco estrutural devido a potenciais pressões hidrostáticas hidrodinâmicas;
- e) Promover a renaturalização dos cursos de água artificializados recorrendo a técnicas de engenharia biofísica e privilegiando espécies autóctones características da galeria ripícola;
- f) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação permanecem transitáveis à medida que as águas sobem;
- g) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação.

8.5.2 – Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, deve atender-se ao seguinte:

- a) No caso de o edificado ter sido parcialmente afetado:
 - i) Apenas são permitidas as obras de reconstrução que se destinem exclusivamente a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;
 - ii) Não é permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir, exceto em situação que se demonstre que essa ampliação diminui a exposição ao risco de inundação;
 - iii) Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos.
- b) No caso de o edificado ter sido totalmente destruído:
 - i) Deve preferencialmente ser transferido para um local fora da ARPSI;
 - ii) Caso o previsto anteriormente seja impossível, deve ser realocado em área inundada onde a perigosidade é baixa ou muito baixa, não sendo permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir;
 - iii) No caso de ser demonstrada a impossibilidade de realocização, devem ser observadas as seguintes condicionantes:
 - iii) a. Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos
 - iii) b. Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
 - iii) c. Nas obras de reconstrução não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento.
 - c) O uso do edificado reconstruído deve ser idêntico ao anterior ou, preferencialmente, diminuir o risco associado e, no caso de empreendimentos turísticos, deverá ser elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes.

8.5.3 – Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, deve atender-se ao seguinte:

- a) Não é permitido o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do número de pisos, nem o número de edifícios a reconstruir, exceto em situação que se demonstre que essa ampliação diminui a exposição ao risco de inundação;

b) Nas obras de reconstrução não é permitida a construção de caves, nem criação de novas frações ou unidades de alojamento;

c) O uso do edificado reconstruído deve ser idêntico ao anterior ou, preferencialmente, diminuir o risco associado e, no caso de empreendimentos turísticos, deverá ser elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes;

d) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

e) Nas obras de reconstrução devem ser utilizados materiais de construção capazes de suportar o contacto direto e prolongado (pelo menos 72 horas) com as águas de inundação sem sofrer danos significativos;

f) Adotar outras medidas, estruturais ou de gestão, que permitam minimizar o risco decorrente de inundações, podendo incluir sistemas antirretorno nas redes de saneamento, criação de vias de fuga para pisos superiores, implementar medidas de autoproteção, entre outras.

8.5.4 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de obras de reconstrução após catástrofe por inundação, deve atender-se ao seguinte:

a) Assegurar que a construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Não é permitida a construção de caves, nem a criação de novas frações ou unidades de alojamento;

c) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

8.6 — Normas para a “Reabilitação”

8.6.1 — A reabilitação, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

a) Potenciar a reabilitação dos espaços públicos considerando soluções que permitam aumentar e valorizar as zonas de infiltração/retenção;

b) Potenciar a transformação e ou criação de espaço de fruição pública, considerando soluções que permitam o encaixe ou encaminhamento das águas e a dissipação da energia das águas;

c) Implementar sistemas de drenagem pluvial que permitam o aproveitamento do recurso água;

d) Renaturalizar os cursos de água artificializados recorrendo a soluções de engenharia biofísica;

e) Assegurar que as estradas a serem usadas como vias de evacuação devem permanecer transitáveis à medida que as águas sobem;

f) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação, na situação de manutenção do edificado no mesmo espaço.

8.6.2 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à reabilitação, deve atender-se ao seguinte:

a) Nas reabilitações que impliquem a demolição do edificado degradado/em risco e posterior reconstrução, deve ser privilegiada a realocação do edificado para área exterior à zona de risco de inundação, sempre que viável técnica, financeira e socialmente;

b) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

c) Apenas são permitidas obras de reconstrução, alteração ou ampliação, sujeitas a parecer da autoridade nacional da água, nas seguintes situações:

i) Que se destinem exclusivamente a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos, e sejam efetuadas no sentido contrário ao da linha de água;

ii) Em zona urbana consolidada;

iii) Que visem a diminuir a exposição ao risco de inundação.

d) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas na alínea anterior, desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

e) Nos casos descritos na alínea anterior, o Município deve assegurar, no seu Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil, que existem medidas para o aviso e proteção destas populações, em situações de inundações;

f) Nos empreendimentos turísticos deverá ser elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco de inundações, quando existentes;

g) Os Municípios devem promover um estudo para a definição de soluções que diminuam a vulnerabilidade de pessoas e bens nestas áreas.

8.6.3 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à reabilitação, deve atender-se ao seguinte:

a) São permitidas obras de reconstrução, ampliação ou alteração, mediante parecer da autoridade nacional da água, devendo ser realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

c) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas na alínea a), desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

d) Nos casos descritos na alínea anterior, o Município deve assegurar, no seu Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil, que existem medidas para o aviso e proteção destas populações, em situações de inundações;

e) Nos empreendimentos turísticos deverá ser elaborado um documento de Segurança e/ou de Emergência Interno e um documento com medidas de auto-proteção que inclua o risco de inundações, quando existentes;

f) Os Municípios devem promover um estudo para a definição de soluções que diminuam a vulnerabilidade de pessoas e bens nestas áreas.

8.6.4 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à reabilitação, deve atender-se ao seguinte:

a) Assegurar que as obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Não é permitida a construção de caves ou de novas frações;

c) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

d) Nos casos em que não é viável a construção de um piso acima da cota de máxima cheia, são permitidas as obras referidas na alínea a), desde que possibilitem que os seus ocupantes permaneçam em condições de segurança, de conforto e de salubridade, sendo admitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local.

8.7 — Normas para “Projetos de Interesse Estratégico”

8.7.1 — Na categoria “Projetos de Interesse Estratégico” (PIE) incluem-se os projetos que são relevantes para o desenvolvimento económico do município, de “Potencial Interesse Nacional” (PIN), “Projeto de Investimento para Interior” (PII).

8.7.2 — A proposta de orientações dos PIE inclui numa primeira fase a análise do projeto através de um questionário, que não se aplica aos projetos classificados como PIN:

a) A caracterização do projeto deve incluir:

i) O objetivo da intervenção;

ii) Quais os benefícios expectáveis;

iii) Qual a área de influência;

iv) A formulação de uma análise *Analytic Hierarchy Process* (AHP);

v) Análise comparativa custos/benefícios e potenciais danos, face a outras localizações fora das áreas de risco;

vi) Avaliação do interesse estratégico do projeto com envolvimento de todas as partes interessadas;

vii) Demonstração de que não é viável a sua implementação fora da área inundada;

viii) Outras informações relevantes, considerando o nível de perigosidade da área onde se insere o projeto.

b) Confirmado o carácter estratégico do projeto, é indispensável desenvolver um estudo hidráulico a uma escala de pormenor que conduza ao cumprimento dos princípios do PGRI em matéria de redução do risco e que demonstre que a construção não representa um agravamento do perigo a jusante ou montante da sua área de implantação;

c) No registo de propriedade tem de constar a referência ao risco existente e as conclusões do estudo hidráulico.

8.7.3 — A execução de Projetos de Interesse Estratégico, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

a) Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação;

b) Potenciar, sempre que possível, uma rede contínua de espaços verdes, corredores ecológicos, com soluções de maior infiltração que evitem o escoamento superficial, permitam o encaixe ou enca-minhamento das águas e/ou de dissipação da energia das águas e possível utilização;

c) Potenciar pavimentos permeáveis na zona de intervenção;

d) Assegurar a minimização do risco de danos materiais e de poluição/contaminação nos projetos a desenvolver, devendo, por exemplo, garantir que não há arrastamento de substâncias de risco biológico, químico, radiológico ou nuclear, ou outros durante uma inundação;

e) Apresentar soluções para garantir estanquicidade do(s) edifício(s).

8.7.4 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, é interdita a instalação de Projetos de Interesse Estratégico.

8.7.5 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de Projetos de Interesse Estratégico, deve atender-se ao seguinte:

a) São permitidas obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração, mediante parecer da autoridade nacional da água, que devem ser realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Deverá ser elaborado um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações;

c) Assegurar que não há aumento da altura de água e da velocidade nas vias utilizadas para evacuação em situações de emergência;

d) Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores;

e) Demonstrar, de forma inequívoca, que o tempo entre o aviso de inundação e o pico de cheia na área a intervencionar é suficiente para a implementação das medidas de autoproteção constantes do Plano de Emergência Interno.

8.7.6 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de Projetos de Interesse Estratégico, deve atender-se ao seguinte:

a) Assegurar que a construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território;

b) Deverá ser elaborado um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações;

c) Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores.

8.8 — Normas para “Novos Edifícios sensíveis”:

Em todas as classes de perigosidade é interdita a criação de novas construções da tipologia “edifícios sensíveis”, definida no Decreto-Lei n.º 115/2010, de 22 de outubro, incluindo:

a) Hospitais, escolas, infantários, creches, ou qualquer outro edifício onde as ações de evacuação dos seus ocupantes possam ficar comprometidas;

b) Serviços de emergência, como bombeiros, polícia, ambulâncias, e outros serviços fundamentais na resposta a situações de emergência;

c) Seveso/PCIP — instalações associadas à eliminação, fabrico, tratamento ou armazenamento de substâncias perigosas.

8.9 — Normas para “Infraestruturas ligadas à água”

8.9.1 — Nos termos do PGRI, as infraestruturas ligadas à água incluem os portos, docas, cais de acostagem, estaleiros, marinas, escolas de atividades náuticas, bem como as instalações e infraestruturas de apoio a atividades balneares e marítimas previstas em apoios e infraestruturas e instalações diretamente associadas a Núcleos Piscatórios e Núcleos de Recreio Náutico, e ainda as infraestruturas ligadas a aquiculturas e pesca.

8.9.2 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de infraestruturas ligadas à água, deve atender-se ao seguinte:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da(s) instalação(ões), após o que serão definidas as condições específicas para a sua implantação;

b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

c) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

d) Não são permitidos edifícios que se destinem a escritórios, escolas de atividade náutica, refeitórios e balneários, exceto os pertencentes a instalações e infraestruturas de apoio a atividades balneares e marítimas previstas em Planos de Intervenção nas Praias e infraestruturas e instalações diretamente associadas a Núcleos Piscatórios, Núcleos de Recreio Náutico e Áreas de Recreio e Lazer, devendo estes situar-se acima da cota de máxima cheia para o local.

8.9.3 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de infraestruturas ligadas à água, deve atender-se ao seguinte:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não existe alternativa e que é essencial a implantação no local da(s) instalação(ões), após o que serão definidas as condições específicas para a sua implantação, que salvaguardem a segurança de pessoas;

b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto significativo nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, sendo que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se devem intensificar por forma a alterar o prévio nível de perigosidade e, cumulativamente, desde que o acréscimo do índice de perigosidade seja inferior a 0,25;

c) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos, com impacto na envolvente;

d) Os edifícios que se destinem a escritórios, escolas de atividade náutica e refeitórios e balneários devem situar-se acima da cota de máxima cheia para o local.

8.9.4 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de infraestruturas ligadas à água, deve ser demonstrado, de forma inequívoca, que não há incremento significativo do risco e não são criados novos perigos, com impacto na envolvente.

8.10 — Normas para as “Infraestruturas Territoriais”

8.10.1 — Nos termos do PGRI, para efeitos deste artigo, ao conceito de “infraestruturas territoriais” estabelecido no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, acrescem os sistemas intraurbanos de transporte, tratamento e rejeição de águas residuais e pluviais.

8.10.2 — A execução de infraestruturas territoriais, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não há incremento do risco e não são criados novos perigos;

b) Assegurar o contínuo fluvial, das várias componentes que caracterizam o ecossistema fluvial;

c) Assegurar, no atravessamento dos cursos de água, a permeabilidade hídrica e atmosférica e evitar a fragmentação dos ecossistemas;

d) Minimizar as superfícies de impermeabilização e a perda de vegetação natural.

8.10.3 — Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, relativamente à execução de infraestruturas territoriais, deve atender-se ao seguinte:

a) Apresentar os estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa;

b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

c) Assegurar que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundação do período de retorno de 100 anos.

8.10.4 — Na classe de perigosidade Média, relativamente à execução de infraestruturas territoriais, deve atender-se ao seguinte:

a) Apresentar os estudos de suporte à escolha do traçado e demonstrar a ausência de alternativa;

b) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

c) Assegurar que o dimensionamento das passagens hidráulicas nestas áreas está adequado à perigosidade da inundação do período de retorno de 100 anos;

d) É permitida a realização de obras de construção de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.

8.10.5 — Nas classes de perigosidade Baixa/Muito Baixa, relativamente à execução de infraestruturas territoriais, deve atender-se ao seguinte:

a) Demonstrar, de forma inequívoca, que não haverá impacto nas funções hidráulicas ou fluviais do curso de água, que as velocidades de escoamento a montante e a jusante não se intensificam;

b) É permitida a realização de obras de construção de ETAR, desde que comprovadamente se demonstre que não há alternativa técnica viável, sujeita a parecer da autoridade nacional da água.

Artigo 9.º

Taxas de Construção e Urbanização

9.1 — Taxa Municipal de Construção

9.1.1 — Objetivos e enquadramento legal

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

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.

9.1.2 — Incidência

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

9.1.2.2 — 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*).

9.1.3 – 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)

9.1.4 – Valor base da TMC

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

$$TMC = Ab \times V \times 0.015 + TA$$

sendo:

Ab – Área bruta de construção, conforme definição do Artigo 67.º 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.

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

9.1.5 – Coeficientes de aplicação

De acordo com os critérios base enunciados no n.º 2.3 do presente artigo, serão aplicados índices redutores ou de agravamento ao valor base da TMC, dado pela fórmula $Ab \times V \times 0.015$:

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 3.ª e 4.ª 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 n.º 3 do Artigo 4.º:

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:

> 8 m <14m — 1.00

>14 m <18m — 1.50

>18m — 2.00

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.

9.1.6 — Condições de aplicação

O valor inicial consequente da fórmula base, $TMC = Ab \times V \times 0.015$, será corrigido pela introdução dos índices referidos nos vários critérios-base.

Assim:

$$TMC = Ab \times V \times 0.015 \times C1 \times C2 \times \dots$$

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.

9.1.7 – 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.

9.1.8 – Fiscalização e sanções

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

9.1.8.2 – 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.

9.1.8.3 – É punível em contra ordenação nos termos do Decreto-Lei n.º 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.

9.1.8.4 – A tentativa e a negligência são sempre puníveis.

9.1.8.5 – Em caso de dolo será aplicada coima máxima.

9.1.8.6 – 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.

9.2 – Taxa Municipal de Urbanização

9.2.1 – Objectivos e enquadramento legal

9.2.1.1 – 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.

9.2.1.2 – 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.

9.2.2 – Incidência

Estão sujeitas à Taxa Municipal de Loteamento todas as operações referidas no n.º 1 do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de novembro, realizados em toda a área do Concelho de Almeirim.

9.2.3 – Valor base da TMU

De acordo com o Artigo 32.º do Decreto-Lei n.º 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 n.º de fogos > 500 ou com área superior a 2 ha no caso de indústria.

Com objetivo 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:

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

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

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

9.2.4 — 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 Diretor 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 3.ª E 4.ª Ordem

Núcleos urbanos definidos no Plano Diretor 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 frações 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:

> 8 m < 14m – 1.00

> 14 m < 18m – 1.50

> 18m – 2.00

d) Incidência das infraestruturas 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:

Infraestruturas existentes na totalidade – 1.00

Necessidade de realização de todas as infraestruturas – 0.50

Necessidades de realização parcial de infra-estruturas:

Arruamentos – $I = 0.5 + 0.25$

Rede elétrica – $I = 0.5 + 0.1$

Rede de saneamento – $I = 0.5 + 0.1$

Rede de água – $I = 0.5 + 0.05$

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

Nos termos dos n.ºs 1 e 5 do Artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 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 — $C5 = 0.50$

9.2.5 — 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 infraestruturas realizadas

C5 — Áreas de cedência para espaços verdes e equipamento

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

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

9.2.6 — 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.

9.2.7 — Liquidação e cobranças

9.2.7.1 — A Taxa Municipal de Urbanização será cobrada aquando da emissão do respectivo alvará.

9.2.7.2 — 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.

9.2.7.3 — 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 $a \text{ (m}^2\text{)}$ de pavimentos destinada ou não a habitação.

$$a' \text{ (m}^2\text{)} = 0.10 \times A \text{ (m}^2\text{)}$$

(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:

$$Q\$ = m \times (0.10 A - a') \times (\$/m^2)$$

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

9.2.7.4 — 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.

9.2.8 — Fiscalização e sanções

9.2.8.1 — Não poderá ser emitido Alvará de Loteamento sem ser paga a Taxa Municipal de Urbanização, quando devida.

9.2.8.2 — 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 consequente pagamento das TMU.

9.2.8.3 — 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.

9.2.8.4 — 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.

Artigo 10.º

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.

Artigo 11.º**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.

Artigo 12.º**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 número anterior, cabe recurso para o contencioso, nos termos do Artigo 81.º do Decreto-Lei n.º 100/84, de 29 de março.

Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT

(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

79471 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_79471_1403_PO_PGRI.jpg

618575629