

## **Resolução do Conselho de Ministros n.º180/95**

A Assembleia Municipal da Chamusca aprovou, em 25 de Agosto de 1995, o seu Plano Director Municipal.

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

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

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

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

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal da Chamusca com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do disposto no n.º 2 do artigo 25.º do Regulamento do Plano, dado que viola a legislação em vigor sobre a jurisdição dos tribunais administrativos e fiscais constante do respectivo Estatuto.

Exclui-se ainda de ratificação a alínea a) do n.º 3.4.1 do artigo 23.º do Regulamento do Plano, por estabelecer faixas de zonas non aedificandi em contradição com os preceitos legais geralmente aplicáveis.

Deve ainda referir-se que as figuras de planos de intervenção e de planos de conjunto, mencionadas, respectivamente, na alínea b) do n.º 3.3.6 do artigo 19.º e na alínea e) do n.º 1.3 do artigo 20.º, não têm qualquer existência legal, devendo reconduzir-se aos planos municipais de ordenamento do território, tal como a lei os tipifica.

Por outro lado, deve referir-se que os planos consagrados na alínea b) do n.º 3.3.6 do artigo 19.º, dado que podem alterar as regras do presente Plano Director Municipal, estão sujeitos a ratificação, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Na aplicação prática do Plano há ainda a observar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

Assim:

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

1 - Ratificar o Plano Director Municipal da Chamusca.

2 - Excluir de ratificação a alínea a) do n.º 3.4.1 do artigo 23.º e o n.º 2 do artigo 25.º do Regulamento.

Presidência do Conselho de Ministros, 12 de Outubro de 1995. - O Primeiro-Ministro, Aníbal António Cavaco Silva.

# **Regulamento do Plano Director Municipal da Chamusca**

## **CAPÍTULO I Disposições introdutórias**

### **Artigo 1.º Constituição do Plano Director Municipal**

1 - O Plano Director Municipal (PDM) da Chamusca é constituído por elementos fundamentais, complementares e anexos:

1.1 - Elementos fundamentais:

1.1.1 - Peças escritas:

1.1.1.1 - Regulamento;

1.1.2 - Peças desenhadas:

1.1.2.1 - Planta de ordenamento (1:25000) - desenho n.º 1 (quatro cartas);

1.1.2.2 - Planta de ordenamento - sedes de freguesia (1:5000):

Chamusca (1:5000) - desenho n.º 5.1;

Carregueira e Pinheiro Grande (1:5000) - desenho n.º 5.2;

Vale de Cavalos (1:5000) - desenho n.º 5.3;

Ulme (1:5000) - desenho n.º 5.4;

Chouto (1:5000) - desenho n.º 5.5;

Parreira-Salvador (1:5000) - desenho n.º 5.6;

1.1.2.3 - Planta de condicionantes (1:25000) - desenho n.º 2;

Desenho n.º 2.1 - servidões administrativa (quatro cartas);

Desenho n.º 2.2 - Reserva Ecológica Nacional (REN), Reserva Agrícola Nacional (RAN), montado de sobro e áreas inundáveis (quatro cartas);

1.2 - Elementos complementares:

1.2.1 - Peças escritas:

1.2.1.1 - Relatório final;

1.2.1.2 - Programa de execução;

1.2.2 - Peças desenhadas:

1.2.2.1 - Rede viária integrada (1:200000) - desenho n.º 3;

1.3 - Anexos:

1.3.1 - Peças escritas:

1.3.1.1 - Estudos de caracterização sectorial;

1.3.1.2 - Plano rodoviário municipal;

1.3.1.3 - Plano escolar municipal;

1.3.2 - Peças desenhadas:

1.3.2.1 - Planta da situação existente (1:50000) - desenho n.º 4;

1.3.2.2 - Carta da Reserva Agrícola Nacional (1:25000) - desenho n.º 6 (quatro cartas);

1.3.2.3 - Carta da Reserva Ecológica Nacional (1:25000) - desenho n.º 7 (quatro cartas);

1.3.2.4 - Plano rodoviário municipal (1:50000) - desenho n.º 8;

1.3.2.5 - Plano escolar municipal (1:100000) - desenho n.º 9;  
1.3.2.6 - Cartas de infra-estruturas dos aglomerados (existentes e propostas) (1:25000) - desenho n.º 10;  
Chamusca (infra-estruturas) - desenho n.º 10.1;  
Carregueira-Pinheiro Grande (infra-estruturas) - desenho n.º 10.2;  
Vale de Cavalos (infra-estruturas) - desenho n.º 10.3;  
Ulme (infra-estruturas) - desenho n.º 10.4;  
Chouto (infra-estruturas) - desenho n.º 10.5;  
Parreira-Salvador (infra-estruturas) - desenho n.º 10.6;  
Arripado (infra-estruturas) - desenho n.º 10.7;  
Semideiro (infra-estruturas) - desenho n.º 10.8;  
Gaviãozinho (infra-estruturas) - desenho n.º 10.9.

## **Artigo 2.º** **Área abrangida pelo PDM**

1 - O PDM da Chamusca abrange toda a área do concelho, conforme indicado na planta de ordenamento.

## **Artigo 3.º** **Objectivos do PDM**

De acordo com o estipulado no n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, os objectivos do PDM correspondem a:

- 1) Definir e estabelecer os princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo;
- 2) Apoiar uma política de desenvolvimento económico e social;
- 3) Determinar as carências habitacionais, enquadrando as orientações e soluções adequadas no âmbito da política de habitação;
- 4) Compatibilizar as diversas orientações sectoriais;
- 5) Desenvolver e pormenorizar regras e directivas estabelecidas em planos de nível superior;
- 6) Fornecer indicadores para o planeamento, designadamente para a elaboração de outros planos municipais ou de planos de carácter sub-regional, regional ou nacional;
- 7) Servir de enquadramento à elaboração de planos de actividade do município.

## **Artigo 4.º** **Prazo de vigência - revisão**

De acordo com o estipulado no artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, o PDM deve ser revisto sempre que a Câmara Municipal considere serem inadequadas as disposições nele consagradas. Sem prejuízo desta disposição, o PDM deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da sua entrada em vigor ou da sua última revisão.

**Artigo 5.º**  
**Natureza do PDM**

O PDM da Chamusca reveste-se da natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório para todas as intervenções de natureza pública, privada ou cooperativa.

**Artigo 6.º**  
**Hierarquização dos planos municipais**

1 - De acordo com o estipulado no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, os planos municipais compreendem:

O PDM, que abrange todo o território municipal;

Planos de urbanização (PU), que abrangem áreas urbanas e urbanizáveis, podendo também abranger áreas não urbanizáveis intermédias ou envolventes daquelas;

Planos de pormenor (PP), que tratam, em detalhe, as áreas referidas nas alíneas anteriores.

2 - As disposições de cada um desses planos deverão estar de acordo com o estipulado nos planos hierarquicamente superiores.

3 - O plano geral de urbanização (PGU) será equiparado ao PU.

**Artigo 7.º**  
**Disposições gerais - definições e conceitos**

1 - Apresentam-se a seguir algumas definições e elucidações de conceitos utilizados neste Regulamento:

1.1 - Ocupação do solo:

- a) «Superfície de implantação (área coberta) (Si)» - área resultante da projecção horizontal dos edifícios, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e plantibandas;
- b) «Superfície total de pavimentos de construções (Stp)» - soma total da área bruta de todos os pavimentos das construções incluindo caixas das escadas, varandas e locais acessórios, medida pelo perímetro das paredes exteriores;
- c) «Superfície total do terreno (St)» - área do terreno a que se aplicam os índices a seguir indicados;
- d) «Índice de utilização (IU)» - coeficiente da superfície total de pavimento pela superfície do terreno:  $IU = Stp/St$
- e) «Índice de ocupação do solo (IS)»:  $IS = Si/St$
- f) «Planos de urbanização» - são PU a realizar para os pequenos aglomerados, baseados nas disposições do PDM ratificado e nas respectivas cartas de ordenamento dos aglomerados urbanos, cuja aprovação compete à Assembleia Municipal
- g) «Índice de impermeabilização do solo» - O índice de impermeabilização do solo (Iimp) é função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes ( $\Sigma A_{imp}$ ) e a área de

solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja:  $I_{imp} = (\Sigma A_{imp} / A_s) \times 100$

## **CAPÍTULO II**

### **Servidões administrativas e restrições de utilidade pública**

#### **Artigo 8.º**

##### **Servidões rodoviárias**

1 - Áreas non aedificandi:

- a) São estabelecidas áreas non aedificandi para os itinerários complementares, para as estradas nacionais e para as outras estradas, de acordo com a legislação em vigor;
- b) Estradas municipais (indicadas na planta do plano rodoviário concelhio):
- c) 8 m para cada lado do eixo das vias com directrizes consolidadas;
- d) Nas estradas indicadas para reordenamento, a distância anterior será de 10 m até à sua implantação definitiva;
- e) Estradas rurais:
- f) 7,5 m para cada lado do eixo da via.

2 - As áreas de protecção das vias urbanas (arruamentos) serão definidas nos PU ou PP e esquemas de ordenamento dos aglomerados urbanos de 1.ª e 2.ª ordem (C1 e C2) adiante referidos.

#### **Artigo 9.º**

##### **Servidões e restrições das linhas eléctricas e das redes de distribuição de energia eléctrica**

Os condicionamentos a respeitar relativamente à protecção a linhas eléctricas de alta tensão e a redes de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão são os que constam da legislação em vigor.

#### **Artigo 10.º**

##### **Servidões dos sistemas de saneamento básico**

1 - É interdita qualquer construção ao longo de uma faixa de 5 m com eixo no traçado de:

Conduitas de adução de águas;  
Conduitas de adução-distribuição de águas;  
Emissários de esgotos.

1.1 - Exceptua-se o interior das zonas urbanas consolidadas.

2 - É interdita qualquer construção a menos de 1 m das conduitas de abastecimento de água e de drenagem de esgotos.

3 - Fora das áreas urbanas é proibido plantar árvores de crescimento rápido ao longo das faixas de 15 m para um e outro lado das conduitas indicadas no n.º 1 e 5 m para as outras espécies.

4 - São definidas as áreas non aedificandi de 100 m a partir dos limites das ETAR e de 400 m a partir dos limites dos aterros sanitários.

5 - Nestas áreas apenas é permitido o uso agrícola, só sendo permitida a abertura de poços ou furos que se destinem ao fornecimento de água para rega de produtos comestíveis ou para consumo doméstico com prévio parecer favorável da Câmara Municipal.

### **Artigo 11.º**

#### **Servidões do domínio hídrico**

As servidões do domínio hídrico relativas a captações, linhas de água e albufeiras encontram-se tratadas no n.º 3 do artigo 23.º, referente a áreas afectas a recursos hídricos.

### **Artigo 12.º**

#### **Servidões dos equipamentos escolares**

1 - Os equipamentos escolares estão sujeitos às servidões definidas pela legislação em vigor.

2 - Distâncias mínimas de construções. - Não pode ser executada qualquer construção que intersecte uma linha traçada com um ângulo de 35º em relação à horizontal a partir de qualquer ponto dos extremos sul, nascente e poente do terreno do equipamento escolar. Nos extremos norte aquele ângulo poderá ser de 45º.

3 - Zonas de protecção:

3.1 - É estabelecida uma zona de protecção de 200 m a partir dos limites do terreno do equipamento com os seguintes condicionamentos:

Proibição de instalação de casas de jogos e outros estabelecimentos que possam prejudicar a vida dos alunos;

Proibição de instalação de produtos tóxicos ou inflamatórios;

Proibição de instalações com níveis de poluição sonora ou atmosférica que possam prejudicar o funcionamento da escola e a vida dos alunos;

Proibição de instalação de cemitérios.

### **Artigo 13.º**

#### **Reserva Ecológica Nacional**

1 - Consideram-se integradas na REN todas as áreas designadas como tal na planta de condicionantes e de ordenamento. Estas áreas correspondem às definidas pelo Decreto-Lei n.º 93/90.

2 - As áreas definidas como REN estão sujeitas aos condicionamentos da legislação em vigor.

### **Artigo 14.º**

#### **Reserva Agrícola Nacional**

1 - Consideram-se integradas na RAN todas as áreas definidas como tal nas plantas de condicionantes e de ordenamento.

2 - As áreas definidas como RAN estão sujeitas à legislação em vigor, designadamente os Decretos-Leis n.os 196/89, de 14 de Julho, e 274/92, de 12 de Dezembro.

**Artigo 15.º**  
**Património arqueológico e cultural edificado**

As servidões e restrições de utilidade pública referentes a locais, sítios, edifícios, ruínas ou estações arqueológicas estão indicadas nos n.os 5 e 6 do artigo 23.º

**Artigo 16.º**  
**Áreas de montado de sobro**

As áreas de montado de sobro estão sujeitas à legislação em vigor.

**Artigo 17.º**  
**Servidões do Campo de Instrução Militar de Santa Margarida**

1 - As servidões do Campo de Instrução Militar são as resultantes da legislação existente, designadamente o Decreto n.º 41039, de 22 de Março de 1957.

1.1 - As áreas a considerar estão demarcadas nas plantas de condicionantes e de ordenamento:

Zona confinante, definida no decreto citado;

Zona de segurança, definida no decreto citado;

Está prevista a criação de uma zona de servidão mais dilatada, que ainda não foi legislada.

1.2 - Na zona confinante é proibida, sem licença prévia da autoridade militar competente, a execução de:

a) Construções que venham a permitir comandamentos que prejudiquem a segurança das instalações militares;

b) Alterações de relevo e configuração do solo que possam afectar a segurança das instalações militares;

c) Levantamentos fotográficos ou topográficos;

d) Depósitos de materiais explosivos ou inflamáveis;

e) Instalação de cabos de transporte de energia eléctrica, aérea ou subterrânea.

1.3 - Na zona de segurança observam-se as restrições acima indicadas, com excepção das mencionadas nas alíneas a), b) e c).

1.4 - Na futura zona de servidão observar-se-ão as condições indicadas no n.º 1.2, excepto para os aglomerados indicados na planta de ordenamento, onde se poderão executar, mediante licenciamento municipal, todas as construções que obedeçam ao Regulamento do PDM.

**Artigo 18.º**  
**Servidão do gasoduto (gás natural)**

1 - Nos termos da legislação em vigor é estabelecida uma área non aedificandi de 10 m para cada lado do eixo da conduta, depois de implantada e assinalada no terreno.

2 - Nesta área não será permitido:

a) Lavrar ou cavar o terreno a profundidade superior a 50 cm numa faixa de 2 m para cada lado do eixo do gasoduto;

b) Plantar árvores ou arbustos numa faixa de 5 m para cada lado do eixo;

c) Instalar permanente ou temporariamente matérias explosivas inflamáveis ou corrosivas;

d) Colocar medas de palha, feno ou qualquer arbusto combustível a menos de 5 m do eixo do gasoduto.

**CAPÍTULO III**  
**Zonamento**

**Artigo 19.º**  
**Espaços urbanos e urbanizáveis**

1 - Disposições gerais:

1.1 - O PDM delimita para todos os aglomerados C1, C2, C3 e C4 o respectivo perímetro urbano, integrando os espaços urbanos existentes e os necessários à sua expansão (espaços urbanizáveis), bem como os espaços industriais contíguos. Nos restantes pequenos povoados, o perímetro urbano corresponde à área construída e mais 50 m, medidos a partir das casas que a limitam à data de entrada em vigor do PDM.

1.2 - Todas as construções a erigir dentro das áreas consignadas pelo limite urbano regem-se pelos regulamentos dos PP e dos PU, ou, na falta destes, pelas especificações do presente regulamento do PDM.

1.3 - Toda e qualquer instalação existente nas áreas urbanas cuja natureza da sua função seja incompatível com a ocupação destas áreas, nomeadamente lixeiras, sucateiras, instalações agro-pecuárias, depósitos de explosivos, indústrias poluentes ou produtos inflamáveis armazenados por grosso, será transferida para locais previamente aprovados, fora dos perímetros urbanos dos aglomerados, durante o prazo de vigência do PDM e de acordo com as normas a estabelecer pela Câmara Municipal e regulamentos específicos a elaborar.

1.4 - Em todas as áreas destinadas a equipamentos e consideradas como zonas de reserva para equipamento deverá ser observada a manutenção do uso actual, não sendo permitida a destruição do coberto vegetal ou alterações topográficas do seu solo. Não é ainda permitida instalação de lixeiras, depósitos de sucata ou entulho.

1.5 - Nos loteamentos a executar de acordo com o Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, as áreas a ceder corresponderão às abaixo indicadas, sem prejuízo do especificado nos PU e PP ratificados:

a) Espaços verdes e de utilização colectiva. - Deverão ocupar em relação à superfície total a lotear uma área mínima, calculada pelo produto do índice de utilização (IU) (à frente indicado para cada zona) pelo factor seguinte:

a1) Centro concelhio principal (C1) - sede do concelho: 0,15;

a2) Centros concelhios de 2.ª ordem (C2): 0,08;

a3) Outras áreas urbanas: 0,04;

a4) Áreas industriais: 0,08;

b) Equipamentos de utilização colectiva:

A localização destes equipamentos está indicada nas cartas de ordenamento de cada um dos aglomerados;

No caso de os terrenos a lotear abrangerem alguma dessas áreas, serão cedidas as superfícies necessárias até um máximo de 20% da área total a lotear;

c) Arruamentos. - Perfil tipo mínimo:

Áreas urbanas > 8,8 m;

Faixa de rodagem > 6 m;

Passeios > 1,4 m;

Áreas industriais > 11,8 m; Faixa de rodagem > 9 m; Passeios > 1,4 m;

d) Estacionamentos:

Áreas urbanas C1, C2:

Um lugar por cada 120 m<sup>2</sup> de área bruta de construção habitacional (a. b. c. h.) ou por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção para comércio e serviços (a. b. c. c.);

Outras áreas urbanas:

Um lugar por cada 200 m<sup>2</sup> de a. b. c. h. ou 150 m<sup>2</sup> de a. b. c. c.; Áreas industriais: um lugar por cada 200 m<sup>2</sup> de a. b. c. c.

2 - Definições:

«Zonas habitacionais consolidadas» (ZHC) - correspondem às áreas adjacentes aos arruamentos existentes, numa profundidade de 50 m, que estejam infra-estruturados ou a curto prazo se proponha a sua infra-estruturação;

«Zonas de expansão habitacional» (ZEH) - correspondem às áreas reservadas à expansão habitacional, condicionada à execução futura de PP ou projectos de loteamento urbano que abranjam a totalidade da sua área ou parcela;

«Zonas (áreas) de reserva para equipamentos» (ZRE) - correspondem a zonas reservadas a futura ocupação por equipamentos colectivos com zona verde pública, de acordo com o estudo dos equipamentos do PDM;

«Zona de PP (PP a elaborar)» (ZPP) - corresponde às áreas sujeitas a execução futura de PP por força da sua integração no tecido urbano existente, elaborado em consonância com o presente Regulamento do PDM;

«Centro cívico» (CC) - local de maior concentração terciária e onde se localizam os principais equipamentos e pólos de atracção das populações. Ao nível do PDM, este foi delimitado nos aglomerados C1 e pontualmente marcado nos aglomerados do tipo C2;

«Zonas (de reserva) para indústria e armazenagem» [Z(R)IA] - áreas destinadas à ocupação por pequena ou média indústria/armazenagem, no sentido de evitar a sua proliferação em zonas habitacionais a consolidar, cuja natureza das infra-estruturas e da qualidade urbana não se coaduna com ocupações deste tipo;

«Zonas verdes particulares» (ZVP) - áreas correspondentes a interiores de quarteirão definidos por ZHC, destinadas a ocupação agrícola de âmbito familiar, ou zonas lúdicas e de lazer privadas. Surgem da necessidade de controlo da dispersão e crescimento urbano, no sentido de desincentivar a construção em áreas mais afastadas de arruamentos infra-estruturados;

«Zonas verdes de protecção/enquadramento» (ZVP/E) - correspondem a zonas constituídas fundamentalmente por cortinas arbóreas mais ou menos densas, de separação entre áreas habitacionais ou de equipamentos;

«Percurso pedonais» - corredores destinados a circulação exclusivamente pedonal cujo valor estratégico do seu traçado tem a ver com preexistências de trajectos já utilizados ou a incentivar relativamente a áreas potencialmente atractivas;

«Arruamentos propostos» - arruamentos que, pelo seu traçado e natureza de percurso, poderão vir a resolver problemas de circulação viária e de acessibilidade de natureza urbana;

«Pontos de vista panorâmicos» - lugares que pela sua natureza e localização geográfica possibilitam o disfrutar de vistas panorâmicas sobre a lezíria e margens do Tejo;

3 - Aglomerados urbanos:

3.1 - Nota prévia. - Os aglomerados tratados no âmbito do PDM apresentam-se hierarquizados da seguinte forma:

Centro concelhio principal (C1):

**Chamusca;**

Centros concelhios de 2.<sup>a</sup> ordem (C2):

Carregueira;

Ulme;

Parreira/Salvador;

Vale de Cavalos/Caniceira;

Chouto;

Pinheiro Grande;

Centros concelhios de 3.<sup>a</sup> ordem (C3):

Arripiado;

Semideiro;

Murta;

Gaviãozinho;

Centros concelhios de 4.<sup>a</sup> ordem (C4):

Casalinho;

Marvila;

Gavião;

Areolas.

### 3.2 - Aglomerado urbano da Chamusca (C1):

#### 3.2.1 - Plano de urbanização:

a) A Chamusca é o único aglomerado urbano do concelho que possui PGU superiormente aprovado. O Regulamento do PGU só se mantém nas zonas consolidadas do aglomerado urbano da Chamusca. No caso de se verificar contradição entre o estipulado no PGU e no PDM, prevalecem as disposições do PDM. Nas restantes zonas, aplica-se o estipulado no presente Regulamento;

b) Enquanto não for feita a revisão do PGU da Chamusca, consideram-se em vigor, conjuntamente com o presente Regulamento, as seguintes disposições legais:

O perímetro urbano definido pela carta de ordenamento da Chamusca (carta n.º 5.1) substitui o demarcado na planta de zonamento do PGU aprovado;

#### 3.2.2 - Centro cívico/histórico (CC):

a) A delimitação proposta para o centro cívico/histórico substitui a prevista na planta de zonamento do PGU da Chamusca;

b) De acordo com o previsto na proposta do Plano, o Plano de Pormenor de Salvaguarda (PPS) do Centro Histórico, a executar pelo município, terá por base a delimitação proposta;

c) Nesta zona, até aprovação do PPS, o número máximo de pisos a construir não poderá ser superior a dois acima da quota de soleira, condicionado ao respeito pelo exposto no n.º 3.2.8.

#### 3.2.3 - Zonas de expansão habitacional (ZEH):

a) Nas zonas de expansão A, C, D, E e F, a construção deverá ficar condicionada à execução de PP ou operação de loteamento;

b) Para todas as zonas de expansão, os PP ou projectos de loteamento urbano deverão respeitar as seguintes densidades habitacionais:

Zonas A e D:

200 hab./ha;

IU  $\leq$  0,55;

Zonas F e H:

130 hab./ha;

IU  $\leq$  0,4;

Zonas B e G:

Zonas de moradias;

c) O número máximo de pisos deverá ficar limitado a três nas zonas A, D, F e H e a duas nas zonas B e G;

d) Para as zonas A, D, E, F e H poderá o PP apontar para quatro pisos, desde que devidamente justificado, e não alterando o índice de utilização (IU);

e) Os anexos não poderão exceder 15% da área total do lote;

f) Em caso algum serão permitidos pisos recuados, devendo as construções respeitar sempre as especificações constantes no Regulamento Geral de Edificações Urbanas.

#### 3.2.4 - Zonas verdes de protecção/enquadramento (ZVP/E):

a) A zona verde de protecção/enquadramento deverá fazer parte integrante da zona de reserva para indústria e armazenagem, sendo que nelas é expressamente proibida a instalação de lixeiras, depósitos de sucata ou entulho, ficando os proprietários obrigados a manter estas zonas limpas e com o seu coberto vegetal constituído por cortina arbórea, devidamente conservado, limpo e tratado;

b) Em caso algum serão permitidas construções nestes locais.

#### 3.2.5 - Zonas verdes particulares (ZVP):

a) As áreas classificadas como zonas verdes particulares destinam-se fundamentalmente ao uso lúdico ou de lazer privado ou semiprivado, rejeitando-se qualquer tipo de ocupação com construção sem que seja devidamente fundamentado como de apoio às funções acima discriminadas;

b) Salvaguarda-se a possibilidade de construção de uma habitação para o proprietário do terreno, desde que esta venha a confrontar com arruamento público infra-estruturado, existente ou previsto no PGU, ou tenha acesso directo a partir do mesmo, e desde que a sua área de construção obedeça ao especificado na alínea c) do n.º 3.4.2;

c) As zonas verdes particulares localizadas dentro da área do centro cívico, até à aprovação do plano de salvaguarda, ficarão interditas à construção que não seja a ampliação de construções existentes, desde que não impliquem um aumento do número de fogos e desde que não seja ocupada uma área superior a 15% da totalidade da ZVP em causa.

#### 3.2.6 - Zona de pequena indústria e armazenagem (ZIA):

a) Esta zona destina-se à implantação de pequenas indústrias (classes C e D), assim como de armazéns de carácter agrícola ou comercial, que sejam compatíveis para coabitar no meio urbano;

b) Aplicam-se a estas zonas as especificações das alíneas b) a n) do n.º 1.3 do artigo 20.º

#### 3.2.7 - Arruamentos a criar e a desenvolver:

a) Constituirá condicionalismo futuro a toda e qualquer acção urbanística de iniciativa pública ou privada o traçado proposto para novos arruamentos, assim como para os arruamentos a desenvolver, constantes das cartas de ordenamento das sedes de freguesia;

b) Para ambos os casos, deverá o município providenciar a elaboração dos respectivos projectos de execução no prazo de vigência do Plano, em período compatível com o da sua execução, conforme discriminado no PDM.

#### 3.2.8 - Enquadramento a preservar:

a) Todas as zonas marcadas na carta de ordenamento da Chamusca (carta n.º 5.1) como caracterizadas por possuírem um enquadramento digno de preservação, até a aprovação do PPS e revisão do PU, serão condicionantes à renovação de edifícios já existentes ou de novas edificações;

b) Nestes locais não poderá haver aumento do número de pisos relativamente ao existente, até a aprovação dos planos referidos na alínea a), salvo situações devidamente justificadas.

#### 3.2.9 - Pontos de vista panorâmicos:

a) As zonas demarcadas na carta de ordenamento da Chamusca (carta n.º 5.1) como pontos de vista panorâmicos são locais onde qualquer eventual construção deverá ficar condicionada à salvaguarda dos valores naturais e paisagísticos;

b) A implantação de construções nestes locais deverá ter em conta o impacto visual relativamente ao enquadramento a preservar e a sua cêrcea não poderá ser superior a um piso, correspondente a 3,5 m, salvo casos especiais devidamente justificados.

### 3.3 - Aglomerados urbanos C2 (centros concelhios de 2.ª ordem):

Carregueira;  
Ulme;  
Parreira-Salvador;  
Vale de Cavalos-Caniceira;  
Chouto;  
Pinheiro Grande.

#### 3.3.1 - Generalidades:

a) As áreas urbanas destas localidades são definidas na planta de ordenamento e nas cartas de ordenamento específicas destes aglomerados;

b) Aponta-se desde já a necessidade de elaboração de PU para todas as sedes de freguesia;

c) A elaboração dos PU deve condicionar-se ao exposto nas cartas de ordenamento dos aglomerados e no presente Regulamento.

#### 3.3.2 - Zonas habitacionais consolidadas e a consolidar (ZHC):

a) Nas zonas habitacionais a consolidar não serão permitidas construções com mais de dois pisos, salvo nas zonas sujeitas a elaboração de PP. A tipologia das construções poderá ser em banda ou isolada, de acordo com a tipologia dominante do arruamento e com o estudo de definição de alinhamentos a elaborar para cada caso, quando a sua natureza suscitar dúvidas ao município;

b) Nas zonas habitacionais consolidadas serão permitidos apenas anexos complementares da habitação e das necessidades da actividade agrícola;

c) O índice de ocupação em ZHC não deverá ultrapassar o valor de 0,75 no somatório da construção principal com os anexos, sendo que estes últimos em caso algum deverão ter um índice de ocupação superior a 0,15;

d) As funções comerciais ao nível do piso térreo serão sempre permitidas desde que não seja para fins mistos com indústria dos tipos C e D.

#### 3.3.3 - Zonas de expansão habitacional (ZEH):

a) As zonas de expansão habitacional dos aglomerados urbanos C2 têm exclusivamente a função de garantir uma resposta às necessidades de expansão e crescimento populacional futuro;

b) Estas zonas só poderão ser construídas após elaboração de PP pelo município ou, eventualmente e após acordo prévio, operação de loteamento urbano pelo conjunto dos proprietários dos terrenos que integram a totalidade da área abrangida;

c) Até à implementação das operações urbanísticas referidas na alínea anterior, é expressamente proibida a construção no local, de forma a evitar o condicionamento futuro à elaboração do plano de pormenor ou operação de loteamento;

d) Nos terrenos abrangidos por ZEH é expressamente proibida a instalação de lixeiras, sucateiras, depósitos de entulho ou destruição do coberto vegetal sem que seja devidamente justificado para fins agrícolas;

e) A execução de quaisquer alterações na topografia e no terreno carece de autorização prévia da Câmara Municipal;

f) A densidade habitacional máxima deverá ser de 130 hab./ha ( $IU \leq 0,4$ ) e o número máximo de pisos não deverá ser superior a dois.

#### 3.3.4 - Zonas (áreas) de reserva para equipamentos (ZRE):

a) As áreas destinadas a reserva para equipamentos destinam-se exclusivamente a futura ocupação por equipamentos colectivos definidos na carta de ordenamento de cada aglomerado;

b) É expressamente proibida a construção nestes terrenos com outros fins que não o de equipamentos colectivos delineados no âmbito do PDM ou de outros planos municipais de ordenamento (PMO) e de acordo com os seus regulamentos;

c) Aplica-se a estas zonas o disposto no n.º 1.5 do presente artigo 19.º

#### 3.3.5 - Zonas de PP (ZPP):

a) Zonas consideradas no Plano e no presente Regulamento como interditas à construção, qualquer que seja a sua natureza, sem que seja previamente elaborado PP pelo município ou operação de loteamento, desde que esta abranja a totalidade da área consignada a esta zona ou parcela que pela sua configuração identifique como unidade prioritária de desenvolvimento;

b) Quando estas áreas se destinem a ocupação por equipamentos, aplica-se o exposto na alínea anterior, podendo, contudo, o PP ser substituído por um projecto de intervenção global no terreno abrangido à luz do PDM.

#### 3.3.6 - Centro cívico (CC):

a) O centro cívico dos aglomerados urbanos de 2.ª ordem corresponde as zonas, por natureza, de maior concentração terciária, cujos pisos térreos possuem uma maior tendência de ocupação por estabelecimentos comerciais ou serviços;

b) Nestas zonas, mediante a execução de pequenos planos de intervenção, com delimitação da sua área, ou no contexto dos PU referidos no n.º 3.3.1, poderão ser feitas alterações ao presente Regulamento, nomeadamente ao nível das cérceas, número de pisos e natureza da ocupação do solo.

#### 3.3.7 - Zonas verdes particulares (ZVP):

a) As zonas verdes particulares surgem da necessidade de controlo da dispersão da construção urbana, pelo que serão exclusivamente permitidas as construções de apoio à agricultura;

b) Os anexos a construir nestas zonas não poderão ocupar uma área superior a 5% da área da propriedade e ter uma cércea superior a 4 m;

c) Em termos arquitectónicos, deverão estas construções respeitar a tipologia necessária à integração na envolvente eminentemente rural.

#### 3.3.8 - Zonas verdes de protecção/enquadramento (ZVP/E):

a) A zona verde de protecção/enquadramento deverá fazer parte integrante da zona de reserva para indústria e armazenagem, sendo que nelas é expressamente proibida a instalação de lixeiras, depósitos de sucata ou entulho, ficando os proprietários obrigados a manter estas zonas limpas e com o seu coberto vegetal constituído por cortina arbórea, devidamente conservado, limpo e tratado;

b) Em caso algum serão permitidas construções nestes locais.

#### 3.3.9 - Arruamentos a criar e a desenvolver:

a) Constituirá condicionalismo futuro a toda e qualquer acção urbanística de iniciativa pública ou privada o traçado proposto para novos arruamentos, assim como para os arruamentos a desenvolver, de acordo com as cartas de ordenamento dos aglomerados;

b) Para ambos os casos, deverá o município providenciar a elaboração dos respectivos projectos de execução no prazo de vigência do Plano, em período compatível com o da sua execução, conforme discriminado no respectivo plano de execução do PDM.

#### 3.3.10 - Pontos de vista panorâmicos:

a) As zonas demarcadas nas cartas de ordenamento destes aglomerados como pontos de vista panorâmicos são locais em que qualquer eventual construção deverá ficar condicionada à salvaguarda dos valores naturais e paisagísticos;

b) A implantação de construções nestes locais deverá ter em conta o impacte visual relativamente ao enquadramento a preservar e a sua cêrcea não poderá ser superior a um piso, correspondendo a 3,5 m, salvo situações devidamente justificadas;

c) São interditas todas as construções que de alguma forma comprometam a sua utilização como miradouros de utilização pública ou que pela sua volumetria constituam elemento dissonante destacável no topo da colina em que se inserem.

#### 3.4 - Aglomerados urbanos - C3 e C4 (centros concelhios de 3.<sup>a</sup> e 4.<sup>a</sup> ordem):

##### 3.4.1 - Introdução (condições gerais):

a) Consideram-se duas categorias de aglomerados:

Centros concelhios de 3.<sup>a</sup> ordem:

Arripiado;

Semideiro;

Murta;

Gaviãozinho;

Centros concelhios de 4.<sup>a</sup> ordem:

Casalinho;

Marvila;

Gavião;

Areolas;

b) Os aglomerados pertencentes às categorias consideradas diferem entre si pela população que possuem e pela sua importância no contexto da freguesia, nomeadamente ao nível do equipamento existente.

##### 3.4.2 - Condições regulamentares. - Propõe-se que para estes aglomerados sejam elaborados PU.

Enquanto estes planos não forem executados, a ocupação do solo e construção obedecerão às seguintes prescrições regulamentares:

a) Os edifícios a construir ou a transformar em zonas adjacentes a arruamentos públicos existentes deverão:

1) Cumprir os afastamentos mínimos relativamente às construções vizinhas;

2) Garantir as condições de habitabilidade das construções vizinhas;

3) Garantir um correcto enquadramento no conjunto edificado, tendo em conta a tipologia das construções vizinhas;

b) A cêrcea máxima permitida para as construções é de 6,5 m, equivalente a dois pisos, excepto casos especiais devidamente justificados;

c) Os índices de ocupação do solo (IS) (relação entre a área de ocupação do solo a construir e a área de lote), incluindo os anexos, não poderão ser superiores aos seguintes valores:

Lotes até 300 m<sup>2</sup>: IS = 0,6;

Lotes de 300 a 600 m<sup>2</sup>: IS = 0,5;

Lotes de 600 a 1000 m<sup>2</sup>: IS = 0,4;

Lotes superiores a 1000 m<sup>2</sup>: IS = 0,2;

A ocupação do solo (área de implantação) em cada uma das faixas poderá ser igual à máxima permitida na faixa anterior;

d) Enquanto não for executada rede de drenagem de esgotos municipais, todas as construções existentes e a construir deverão apresentar-se dotadas dos meios de tratamento de efluentes de acordo com a legislação em vigor.

3.5 - Áreas diferenciadas dos aglomerados urbanos.

3.5.1 - Definição. - As áreas diferenciadas dos aglomerados urbanos são áreas correspondentes a corredores com uma profundidade média de 50 m para cada lado dos arruamentos, infra-estruturados ou a infra-estruturar, onde já existem construções aprovadas e que se dispõem no terreno de forma dispersa e sem uma continuidade coerente. A demarcação destas áreas é feita nas cartas de ordenamento dos aglomerados tratados pelo PDM.

3.5.2 - Condições regulamentares:

a) Nas áreas definidas como área diferenciada dos aglomerados urbanos apenas é permitida uma ocupação habitacional de moradias unifamiliares isoladas, complementadas com construções de anexos de apoio à habitação e ou às explorações agrícolas;

b) Nestas zonas serão admitidos destaques e loteamentos, nos termos previstos na legislação em vigor, com uma densidade máxima de 130 hab./ha (IU =< 0,4);

c) Independentemente do estabelecido na alínea b), consideram-se também os seguintes condicionalismos urbanísticos:

Área mínima do lote: 1000 m<sup>2</sup>, salvo propriedades existentes à data de publicação deste Regulamento;

Frente mínima do lote: 20 m/idem ao anterior;

Número máximo de pisos acima do solo: 2;

Índice máximo de ocupação do solo (IS): 0,3;

Afastamentos mínimos dos limites da propriedade: frente, 5 m; laterais, 3 m, respeitando os limites mínimos impostos pelo artigo 8.º para as vias de comunicação e para os arruamentos confinantes;

d) Os anexos habitacionais não poderão ter uma cércea superior a 3 m e o número de pisos não poderá ser superior a um; quando para fins agrícolas, estes poderão elevar-se a uma cércea adequada aos fins a que se destinam. Em ambos os casos, a sua localização, sempre que possível, deverá ser feita na parte posterior do lote, salvaguardando sempre as distâncias regulamentares referidas na alínea c);

e) As construções deverão sempre, pela sua volumetria, tipologia e acabamentos, integrar-se na envolvente construída e paisagística eminentemente rural.

## **Artigo 20.º** **Espaços industriais**

1 - Indústria transformadora:

1.1 - Estes espaços destinam-se à instalação de unidades industriais e de armazenagem que sejam incompatíveis com o uso habitacional, caracterizando-se por índices de infra-estruturação adequados e por possuírem uma boa acessibilidade aos níveis local e regional.

1.2 - Considera-se a existência das zonas industriais contíguas a Chamusca, Ulme, Carregueira, Chouto e Parreira/Salvador, conforme representado nas respectivas cartas de ordenamento.

1.3 - Na ocupação das zonas industriais referidas no número anterior, a edificabilidade fica sujeita às seguintes regras:

a) Só poderão instalar-se nesta área indústrias do tipo 3, devendo o processo de licenciamento obedecer a legislação em vigor. Será dada preferência a indústrias complementares de actividades agro-florestais podendo ainda permitir-se a instalação de indústrias de tipo 2, desde que consideradas de interesse local ou municipal;

b) O índice de ocupação não poderá exceder 0,6 dos lotes com área igual ou inferior a 1000 m<sup>2</sup> e 0,5 nos com área superior ao valor referido. O índice de utilização (IU) não poderá exceder 0,55;

c) O número máximo de pisos a admitir será de dois, no caso de edifícios administrativos, e de um, com um máximo de 5,5 m de altura, para as naves industriais;

d) Os lotes com área igual ou superior a 1000 m<sup>2</sup> terão uma área de estacionamento não inferior a 10% da sua superfície, devendo também possuir uma área destinada a cargas e descargas de veículos pesados, adaptada ao tipo de indústria a instalar;

e) Qualquer edifício deverá estar afastado no mínimo 5 m da estrema do lote vizinho;

f) É interdita a construção de habitação, salvo a de uma casa de guarda por instalação, com área máxima de 100 m<sup>2</sup>;

g) Cada instalação deverá ter, no seu perímetro, faixas arborizadas que melhorem o enquadramento paisagístico e contribuam para assegurar a qualidade ambiental;

h) Todos os efluentes industriais só poderão ser ligados à rede pública após a realização de pré-tratamento, de modo a garantir que a qualidade dos efluentes seja consentânea com os parâmetros de qualidade estipulados pela entidade licenciadora. A temperatura dos efluentes não poderá exceder 35°C;

i) Os caudais de efluentes não poderão exceder nem a capacidade da rede pública nem a capacidade de depuração da ETAR;

j) As alterações e ou ampliações que provoquem impacte ambiental negativo só serão autorizadas desde que os elementos poluentes não excedam os limites estabelecidos pela entidade a quem compete o respectivo licenciamento e pelo disposto na legislação em vigor;

k) Os resíduos sólidos (sucata, lixo, desperdícios e similares) não poderão ser acumulados nos espaços livres, devendo a instalação dispor de possibilidades para o seu armazenamento ou evacuação, de acordo com o disposto na legislação aplicável. A sua eliminação deverá também ser feita nos termos da legislação em vigor;

l) Os óleos usados serão eliminados ou transportados para locais próprios nos termos da legislação vigente;

m) O abastecimento de água para consumo doméstico será efectuado através da rede municipal, estando proibida a abertura de poços ou furos, excepto em condições especiais devidamente licenciadas pela Câmara Municipal;

n) Os esgotos domésticos serão lançados nas redes municipais de águas residuais.

1.4 - Existe ainda uma área industrial consolidada, situada a oeste de Ulme, próximo da EN 118, conforme representado na planta de ordenamento. As regras aplicáveis nesta área industrial remetem para a legislação geral aplicável ao tipo de indústrias nela instaladas

(artigos de cerâmica para construção e fabrico de pavimentos e similares), não sendo permitidos novos loteamentos para fins industriais ou de armazenagem, salvo em situações especiais devidamente licenciadas pela Câmara Municipal.

1.5 - Para além das áreas industriais mencionadas no n.º 1.2, é permitida a instalação de unidades industriais compatíveis com o uso habitacional (tipo 3) nos espaços urbanos, designadamente na Zona Industrial de Vale de Cavalos, de acordo com o disposto na legislação em vigor. É também autorizada a instalação de armazéns, desde que não gerem movimentações incómodas de cargas e descargas nem se destinem a guardar produtos que, pela sua perigosidade, possam afectar a segurança nos espaços envolventes.

1.6- Existe também uma Zona industrial na freguesia de Carregueira, em área designada de Eco Parque, conforme representado na carta de ordenamento.

1.6.1. É um espaço que contempla as actividades industriais de tipo 1,2 e 3, bem como o uso de armazenagem;

1.6.2. A implantação de novos estabelecimentos industriais nesta área tem que cumprir os seguintes requisitos:

a) O Índice de ocupação máximo admitido é de 0,60;

b) A altura da fachada do volume edificado não pode exceder os 12 metros, exceptuam-se os casos tecnicamente justificados;

c) Cada instalação deverá ter, nos lados confinantes com a via pública, faixas arborizadas, com 1.5 metros de largura, que melhorem o enquadramento paisagístico e contribuam para assegurar a qualidade ambiental;

d) Qualquer edifício deverá estar afastado no mínimo 5 m da estrema do lote vizinho, podendo este valor ser superior nos casos de unidades industriais que detenham substâncias perigosas.

e) É permitida a construção de edificações destinadas a habitação de encarregados e pessoal afecto à vigilância, com área de construção máxima de 100m<sup>2</sup>, por instalação;

f) As unidades industriais deverão providenciar o destino final adequado aos resíduos Sólidos, líquidos ou gasosos que originem. Cada unidade industrial deverá deter sistemas próprios de recolha e pré-tratamento dos efluentes gerados;

g) As alterações e ou ampliações que provoquem impacte ambiental negativo só serão autorizadas desde que os elementos poluentes não excedam os limites estabelecidos pela entidade a quem compete o respectivo licenciamento e pelo disposto na legislação em vigor;

h) Os resíduos sólidos (sucata, lixo, desperdícios e similares) não poderão ser acumulados nos espaços livres, devendo a instalação dispor de possibilidades para o seu armazenamento ou evacuação, de acordo com o disposto na legislação aplicável. A sua eliminação deverá também ser feita nos termos da legislação em vigor;

i) Os óleos usados serão eliminados ou transportados para locais próprios nos termos da legislação vigente;

j) O abastecimento de água para consumo doméstico será efectuado através da rede municipal, estando proibida a abertura de poços ou furos, excepto em condições especiais devidamente licenciadas;

k) Os esgotos domésticos serão lançados nas redes municipais de águas residuais;

l) Deverá ser criado um estacionamento de veículos pesados no interior do lote, na base de 1 lugar/500 m<sup>2</sup> de área total de construção, com um mínimo de 1 lugar/lote;

m) A parcela mínima admissível para a dimensão dos lotes é de 1000 m<sup>2</sup>;

- n) O índice máximo de impermeabilização por lote é de 80%;
- o) Nos sítios arqueológicos qualquer edificação ou modificação de solos fica condicionada à realização prévia de trabalhos arqueológicos de prospecção e/ou escavação arqueológica.”
- 2 - Indústria extractiva:
- 2.1 - São objecto de licenciamento todas as indústrias extractivas de acordo com a legislação em vigor.
- 2.2 - São proibidas as acções de destruição do coberto vegetal, excepto as estritamente necessárias à exploração.
- 3 - Área de deposição de resíduos sólidos:
- 3.1 - É criada uma área de deposição de resíduos sólidos metálicos ou outros seleccionados, com excepção dos tóxicos, conforme indicado na planta de ordenamento, destinada a armazenamento e possível reciclagem por regeneração dos resíduos quer do concelho quer das áreas vizinhas.
- 3.2 - Nesta área são proibidas todas as operações que possam dar origem à contaminação dos solos, linhas de água e aquíferos subterrâneos.
- 3.3 - Não será permitida a deposição de:
- Resíduos orgânicos;
  - Pneus usados;
  - Óleos usados;
  - Resíduos tóxicos ou perigosos;
  - Artigos que possam conter qualquer elemento contaminador do solo, água ou ar.
- 3.4 - A deposição de resíduos sólidos nesta zona depende de licença municipal, na qual serão definidas as áreas a ocupar, formas de deposição e outros condicionamentos.
- 3.5 - Os titulares de licenças de deposição ou de outras operações e construções estão sujeitos ao pagamento de taxas nos termos de regulamento municipal.

## **Artigo 21.º**

### **Espaços agrícolas**

- 1 - Os espaços agrícolas compreendem as áreas abrangidas pela RAN com servidão definida no artigo 14.º
- 2 - Estes solos devem ser exclusivamente afectos à agricultura, sendo proibidas todas as acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas.
- 3 - Todas estas áreas incluem explorações agrícolas, agro-florestais ou agro-pastoris, sendo proibida qualquer operação de loteamento urbano.
- O fraccionamento dos prédios rústicos deve ter em vista as unidades de cultura da região, conforme a legislação em vigor:
- Terreno hortícola: 0,5 ha;
  - Terreno arvense: 2,0 ha;
  - Terreno de sequeiro: 4,0 ha.
- Estas áreas são elevadas para o dobro nos terrenos abrangidos pela RAN, de acordo com a legislação aplicável.
- 4 - Nos espaços agrícolas, a construção de edifícios de habitação só é autorizada nas condições estipuladas pela legislação em vigor, designadamente a respeitante à RAN, em parcela com área igual ou superior a 4 ha.

5 - A construção de novos edifícios nos espaços agrícolas, fica sujeita às seguintes condições gerais:

a) Os afastamentos mínimos dos edifícios habitacionais e seus anexos deverão ser os seguintes, relativamente às extremas da propriedade:

Frente: 10 m;

Laterais: 5 m até à profundidade de 20 m;

A partir desta profundidade poderão construir-se instalações agrícolas no limite do lote desde que a sua altura não exceda 3,5 m. Para alturas superiores, a distância será de 5 m;

b) Altura máxima dos edifícios: 6,5 m:

Habitacões: dois pisos;

Instalações agrícolas: um piso.

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

c) O índice máximo de construção (relação entre a área bruta construída e a área da propriedade) será de 15%, com o máximo de 2500 m<sup>2</sup>, não podendo a habitação exceder um máximo de 250 m<sup>2</sup>;

d) Nas propriedades que abrangem simultaneamente terrenos da RAN, REN, áreas de protecção e espaços florestais, as construções só podem ser feitas nestes últimos.

7 - Nos espaços agrícolas não é permitida a construção de empreendimentos ou estabelecimentos turísticos, com excepção do Turismo no Espaço Rural e do Turismo de habitação.

No caso de se tratar de espaços incluídos na RAN, as unidades turísticas deverão destinar-se a agro-turismo e ou turismo rural, funcionando como complemento das actividades da exploração agrícola.

8 - 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.

9 - O tratamento dos efluentes deve ser realizado por sistema próprio, antes de serem lançados nas linhas de água.

10 - Explorações pecuárias.

10.1 - As suiniculturas de carácter industrial (com mais de 10 fêmeas ou 70 porcos de engorda) deverão respeitar as seguintes especificações:

Localização em sítio isolado, fora das áreas enquadradas na RAN e na REN, não confinante com as grandes vias de tráfego (IC e EN), 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 m, contados a partir da periferia da exploração;

As instalações deverão obedecer ao disposto na legislação em vigor, dispondo de:

a) Abastecimento de água;

b) Esgotos canalizados por colectores fechados conduzindo a uma ETAR fora da vedação interior, devidamente dimensionada.

10.2 - As pocilgas de carácter familiar deverão:

a) Ser instaladas em local isolado, fora das áreas RAN, sanitariamente aceitável, protegido por muros de vedação que impeçam a entrada de pessoas e animais;

b) Atender ao indicado na alínea b) do número anterior, na parte aplicável.

10.3 - As restantes explorações pecuárias deverão respeitar as especificações dos n.os 8 e 9.

## **Artigo 22.º** **Espaços florestais**

1 - Nestes espaços há a considerar:

Áreas de montado de sobro;

Áreas florestais.

2 - Nas áreas de montado de sobro serão observadas as disposições da legislação em vigor respeitantes a:

Corte e poda dos sobreiros;

Descortiçamento;

Mobilização do solo;

Conversões culturais.

3 - É interdita a plantação ou replantação de espécies florestais de rápido crescimento, exploradas em rotações curtas, de acordo com a legislação em vigor:

Áreas correspondentes a solos das classes A e B, enquadradas na RAN;

Áreas de montado de sobro e azinho;

Áreas e faixas de protecção e enquadramento;

Áreas a menos de 20 m de terrenos cultivados, salvaguardando áreas de 30 m no caso de nascentes, terras de culturas de regadio, captação de água e prédios urbanos.

4 - A plantação ou replantação de espécies florestais referidas no n.º 3 está condicionada nas seguintes áreas, de acordo com a legislação vigente:

Áreas percorridas por incêndios;

Áreas com solos enquadrados na REN sempre que a instabilidade, degradação ou sensibilidade dos ecossistemas, permita considerar que tal prática vá diminuir ou destruir as suas funções ou potencialidades.

5 - As plantações ou replantações das espécies de crescimento rápido devem ser licenciadas ao abrigo da legislação aplicável.

6 - A rearborização de terrenos ocupados por espécies florestais destruídas por incêndios será condicionada nos termos da legislação em vigor.

7 - Estas áreas incluem explorações florestais, agro-florestais e silvo-pastoris, sendo proibida qualquer operação de loteamento urbano. A edificabilidade só é permitida desde que se verifique a existência de parcela mínima igual ou superior a 4 ha, no caso de terrenos particulares.

8 - Para além do referido no número anterior são possíveis nestas áreas actividades de recreio e aproveitamento cinegético nos termos da legislação em vigor.

9 - A construção de edifícios, o abastecimento de água, a drenagem de esgotos e as explorações pecuárias serão regulados, conforme o caso, de acordo com os n.os 5, 6, 7, 8, 9 e 10 do artigo 21.º

## **Artigo 23.º** **Espaços naturais e culturais**

1 - Introdução - áreas da REN e áreas de protecção e enquadramento. - Incluem-se aqui todas as faixas e zonas de interesse biológico, paisagístico, cultural e ecológico, às quais

são dados atributos particulares de condicionamento, de forma a garantir a sua permanência e a evolução dos processos a elas ligados.

Estas áreas dividem-se em:

- a) Áreas da REN;
- b) Áreas afectas a recursos hídricos, incluindo áreas inundáveis;
- c) Áreas de protecção a estações arqueológicas ou arqueo-sítios;
- d) Áreas de protecção a valores do património cultural edificado.

## 2 - Áreas da REN:

2.1 - A utilização destas áreas está condicionada pela legislação geral aplicável à REN, constando as especificações relativas à Chamusca da memória descritiva e justificativa que acompanha a reserva ecológica deste concelho.

2.2 - Estas áreas só serão compatíveis com todas as acções constantes no regime jurídico da REN e ou com os usos estipulados na memória descritiva e justificativa da REN, designadamente os usos agro-florestal e silvo-pastoril. Consideram-se também as utilizações complementares a este tipo de actividades, designadamente o turismo rural e de habitação, o agro-turismo e as práticas de lazer adaptadas a estas áreas.

2.3 - Só é permitida a introdução de alterações no coberto vegetal e a realização de construções desde que estas respeitem o estipulado na legislação da REN.

2.4 - Nestas áreas são proibidos loteamentos urbanos e o fraccionamento dos prédios rústicos agrícolas deve ter em vista o indicado no n.º 3 do artigo 21.º

## 3 - Áreas afectas a recursos hídricos, incluindo áreas inundáveis:

3.1 - São áreas afectas a recursos hídricos, nos termos da legislação em vigor, as seguintes:

- a) Linhas de água não navegáveis nem fluviáveis e respectivas margens de 10 m além do limite do leito (caudal máximo);
- b) Margens de 30 m além do limite do leito (caudal máximo) das linhas de água navegáveis e fluviáveis;
- c) Zonas adjacentes às linhas de água definidas pela linha de máxima cheia;
- d) Perímetros de protecção de captações subterrâneas.

3.2 - Nestas áreas, todas as construções carecem de prévio licenciamento dos serviços competentes, mediante a apresentação dos projectos de execução.

3.3 - 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 que os afluentes tenham as características indicadas na legislação em vigor.

3.4 - O regime de propriedade, utilizações, servidões e aspectos conexos das águas indicadas nas alíneas a), b) e c) do n.º 3.1 são regulados pela legislação vigente.

3.4.1 - Linhas de água não navegáveis nem fluviáveis:

- a) Zona non aedificandi nas faixas marginais com 5 m de largura a partir do limite do leito (caudal máximo);
- b) Zona sujeita a jurisdição hidráulica nas faixas de 10 m a partir do limite do leito (caudal máximo).

3.4.2 - Linhas de água navegáveis e fluviáveis (rio Tejo):

- a) Zona non aedificandi de 10 m a partir do leito do rio (caudal máximo);
- b) Zona sujeita a jurisdição hidráulica - faixa de 30 m a partir do leito do rio (caudal máximo).

3.4.3 - Zonas adjacentes às linhas de água sujeitas a risco de inundações. - Nos espaços urbanos ou núcleos habitacionais situados em domínio público hídrico (áreas inundáveis)

só são autorizadas construções, reconstruções, alterações e ampliações desde que preencham espaços intersticiais em malha urbana consolidada.

3.4.4 - Albufeiras. - Para as albufeiras são considerados os seguintes condicionamentos:

Zonas non aedificandi de 100 m a partir das linhas de regolfo máximo;

Proibição de lançamento nas respectivas bacias de qualquer efluente não tratado, dentro das condições regulamentares especificadas pela Portaria n.º 624/90, de 4 de Agosto, mediante projecto devidamente licenciado.

3.4.5 - Captações profundas:

3.4.5.1 - Não se poderão realizar no concelho da Chamusca quaisquer captações com mais de 20 m de profundidade ou potência instalada superior a 5 cv sem licenciamento prévio pela Direcção Regional do Ambiente e Recursos Naturais (DRARN), nos termos da legislação em vigor.

Nos casos de profundidade inferior a 20 m e potência inferior a 5 cv, deverá ser feita notificação à DRARN mediante impresso fornecido pela mesma.

Obtido o licenciamento, deverá ser apresentado na Câmara Municipal o respectivo documento acompanhado do projecto, indicando a localização da captação às escalas de 1:25000, 1:5000 ou 1:2000 (cartas fornecidas pela Câmara Municipal) e as obras de protecção à captação, nos termos da NP 386, da legislação em vigor e das especificações à frente indicadas.

3.4.5.2 - Serão condicionadas de forma a assegurar a quantidade e qualidade das águas para os fins em vista:

Captações profundas (mais de 20 m) a menos de 1000 m das captações camarárias;

Captações a menos de 500 m dos pontos de lançamento dos efluentes domésticos.

3.3.5.3 - Para todas as captações de abastecimento são estabelecidos os perímetros de protecção:

Próxima: 30 m em torno da captação;

Afastada: 100 m.

3.4.5.4 - Nos perímetros de protecção próxima não são permitidas:

Linhas de água revestidas;

Caixas, caldeiras ou tubagens de esgotos;

Fossas ou sumidouros de águas residuais;

Edificações;

Culturas adubadas ou estrumadas.

3.4.5.5 - Nos perímetros de protecção afastada não são permitidos:

Sumidouros de águas residuais;

Outras captações;

Rega com águas residuais;

Explorações florestais de espécies de crescimento rápido;

Nitreiras, currais, instalações sanitárias;

Indústrias geradoras de produtos tóxicos e perigosos para as captações.

3.4.5.6 - A Câmara Municipal deverá, sempre que o achar conveniente, proceder à recolha de amostras de água de qualquer captação pública para proceder à análise da sua qualidade.

3.4.6 - Captações superficiais. - Regem-se pelo disposto no n.º 3.4.5.1, na parte aplicável.

4 - Áreas de protecção a estações arqueológicas ou arqueo-sítios.

4.1 - São consideradas zonas non aedificandi todos os locais, sítios, edifícios e estações de valor arqueológico existentes (Galega Nova) ou que venham a ser identificados.

4.2 - A reserva arqueológica será obtida a partir da área real da estação mais um perímetro de 50 m, desde os limites externos da área referida ao perímetro, que constituirá a zona especial da protecção.

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

4.4 - Os sítios inventariados na carta arqueológica nacional não podem ser objecto de qualquer tipo de obras sem que previamente seja consultado o Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico (IPPAR).

4.5 - Os sítios ainda não inventariados serão objecto de processos de classificação como valores concelhios e imóveis de interesse público, processos que serão instruídos pela Câmara Municipal e entregues para homologação do IPPAR.

4.6 - A Câmara Municipal da Chamusca, de acordo com a Convenção Europeia de Protecção ao Património Arqueológico e a legislação portuguesa, não permitirá escavações clandestinas e esclarecerá a população acerca da natureza da propriedade dos achados do subsolo pertencentes à comunidade.

5 - Património cultural edificado.

5.1 - A salvaguarda do património cultural edificado da vila da Chamusca será realizada a partir das sugestões avançadas pelo PDM no relatório que o acompanha.

5.2 - O PDM propõe ainda a classificação como imóveis de valor concelhio ou de interesse público de alguns edifícios e conjuntos históricos que se encontram demarcados na planta de ordenamento do concelho (Igreja de São Francisco e Igreja de São Pedro).

5.3 - Todos os edifícios classificados, quer no centro cívico/histórico da Chamusca 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 IPPAR 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).

5.4 - Todos os edifícios referidos no número anterior não poderão ser demolidos ou ter novos projectos de viabilização, modificação ou construção sem parecer favorável da Câmara Municipal (para o caso dos de valor concelhio) e parecer ratificado pela Assembleia Municipal e pelo IPPAR (para o caso dos imóveis de interesse público ou monumentos nacionais).

5.5 - 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 prejudicam o valor a proteger, quer sob o ponto de vista do enquadramento, quer da sua inserção paisagística e servidão da vista, quer dos materiais decorativos a utilizar e paleta de cores, baseando-se em 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 técnicos de referida competência e credenciados para o efeito.

5.6 - A publicidade a colocar no centro cívico/histórico deverá obedecer a regulamento apropriado, assumindo um carácter provisório até à sua aprovação.

## **CAPÍTULO IV**

### **Disposições finais e transitórias**

#### **Artigo 24.º**

##### **Disposições diversas**

1 - Sobreposição de servidões. - Nas áreas 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 se der o contrário, as regras serão as seguintes:

As disposições relativas a recursos hídricos prevalecem sobre quaisquer outras;

As disposições relativas à RAN, REN e protecção de valores do património cultural prevalecem sobre quaisquer outras, excepto as relativas a recursos hídricos.

2 - Regulamentos municipais. - Os regulamentos municipais e designadamente o Regulamento Municipal de Edificações Urbanas do Concelho da Chamusca e o Regulamento e Tabelas de Taxas e Licenças deverão ser elaborados e ou ajustados às disposições do Regulamento do PDM, incluindo as taxas de construção e de urbanização a estabelecer de acordo com a legislação vigente.

#### **Artigo 25.º**

##### **Omissões**

1 - Compete à Câmara Municipal a resolução das dúvidas suscitadas pela aplicação do presente Regulamento.

2 - Da decisão tomada pela Câmara Municipal nos termos do número anterior, cabe recurso para a comarca da Golegã.

#### **Artigo 26.º**

##### **Alterações à legislação**

Quando a legislação em vigor mencionada neste Regulamento e na relação em anexo for alterada, as remissões expressas que para ela se fazem consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação ou deixarão de ter efeito, caso se trate de revogação.

## **ANEXO**

### **Relação de legislação**

Legislação mais significativa à data de conclusão do PDM que, consoante a natureza da situação concreta da pretensão, acto ou actividade, deverá ser considerada com a aplicação das disposições regulamentares do PDM da Chamusca:

Decreto n.º 20785, de 7 de Março de 1932;  
Decreto n.º 21875, de 18 de Novembro de 1932;  
Decreto n.º 34993, de 11 de Novembro de 1945;  
Decreto n.º 40388, de 21 de Novembro de 1955; Decreto n.º 46349, de 2 de Maio de 1965 (zonas de protecção a edifícios não classificados como monumentos nacionais);  
Lei n.º 2032, de 11 de Junho de 1949 (valores concelhios);  
Lei n.º 2037, de 19 de Agosto de 1949 (alterada pelo Decreto-Lei n.º n.º 13/71, de 22 de Janeiro) (Estatuto das Estradas Nacionais);  
Lei n.º 2078, de 11 de Junho de 1955 (regime das zonas sujeitas a servidão militar);  
Decreto n.º 41039, de 22 de Março de 1957 (servidões militares do Campo de Instrução Militar de Santa Margarida);  
Decreto n.º 41792, de 8 de Agosto de 1958 (servidões aeronáuticas do Aeródromo de Tancos);  
Decreto n.º 43335, de 19 de Novembro de 1960 (servidões de passagem para instalações eléctricas);  
Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961 (estradas e caminhos municipais);  
Decreto n.º 49396, de 21 de Novembro de 1969 (servidões aeronáuticas do aeródromo de Tancos);  
Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro (licenciamento de obras junto a estradas nacionais);  
Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, e legislação complementar (Regime Jurídico do Domínio Público Hídrico);  
Decreto-Lei n.º 219/72, de 27 de Junho (ampliação de instalações industriais existentes em zonas non aedificandi);  
Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de Junho (corredores de protecção para linhas eléctricas de alta tensão);  
Decreto-Lei n.º 613/76, de 27 de Julho, e legislação complementar (áreas naturais classificadas);  
Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro (Lei dos Solos);  
Decreto-Lei n.º 14/77, de 6 de Janeiro (protecção aos montados de azinho);  
Decreto-Lei n.º 360/77, de 1 de Setembro (estradas e caminhos municipais);  
Decreto-Lei n.º 327/80, de 26 de Agosto (zonagem geral do risco de incêndio);  
Decreto-Lei n.º 55/81, de 18 de Dezembro (zonagem geral do risco de incêndio);  
Decreto-Lei n.º 152/82, de 3 de Maio (Regime Jurídico das Áreas de Desenvolvimento Urbano Prioritário e das Áreas de Construção Prioritária);  
Decreto Regulamentar n.º 90/84, de 26 de Dezembro (segurança de redes de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão);  
Lei n.º 13/85, de 6 de Julho (Lei do Património Cultural);  
Decreto-Lei n.º 380/85, de 26 de Setembro (plano rodoviário nacional);  
Lei n.º 30/86, de 27 de Agosto (Lei da Caça);

Decreto-Lei n.º 488/85, de 25 de Novembro (resíduos sólidos industriais);  
Decreto-Lei n.º 89/87, de 26 de Fevereiro (zonas adjacentes às linhas de água);  
Decreto-Lei n.º 2/88, de 20 de Janeiro, e legislação complementar (classificação das albufeiras de águas públicas);  
Lei n.º 97/88, de 17 de Agosto (licenciamento de objectos de publicidade junto das estradas nacionais e dentro de áreas urbanas);  
Decreto-Lei n.º 172/88, de 16 de Maio (protecção aos montados de sobreiro);  
Decreto-Lei n.º 175/88, de 17 de Maio (acções de rearborecimento com espécies de rápido crescimento);  
Decreto-Lei n.º 139/89, de 28 de Abril (protecção do relevo natural e do revestimento vegetal);  
Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho (RAN);  
Portaria n.º 528/89, de 11 de Julho (acções de florestação ou reflorestação com espécies florestais de crescimento rápido);  
Decreto-Lei n.º 374/89, de 25 de Outubro (regime do serviço público de importação de gás natural);  
Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março (Regime Jurídico dos Planos Municipais do Ordenamento do Território);  
Decreto-Lei n.º 90/90, de 16 de Março, e legislação complementar (Regime Jurídico da Exploração de Inertes);  
Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, e legislação complementar (REN);  
Decreto-Lei n.º 232/90, de 16 de Julho (princípios do projecto, construção e exploração do sistema de abastecimento dos gases combustíveis canalizados);  
Decreto-Lei n.º 285/90, de 18 de Setembro (bases de concessão de exploração do terminal de gás natural liquefeito e do gasoduto de gás natural);  
Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro (áreas percorridas por incêndios);  
Decreto-Lei n.º 367/90, de 26 de Novembro (planos regionais de ordenamento do território);  
Decreto-Lei n.º 33/91, de 16 de Janeiro (bases de concessão, em regime de serviço público, das redes de gás natural);  
Decreto-Lei n.º 442/91, de 15 de Novembro (Código do Procedimento Administrativo);  
Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro (Regime Jurídico de Licenciamento de Obras);  
Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro (Regime Jurídico de Licenciamento das Operações de Loteamento Urbano e de Obras de Urbanização);  
Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março (licenciamento de estabelecimentos e actividades industriais);  
Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro (Regulamento de Segurança das Linhas de Alta Tensão);  
Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro (Regime Jurídico dos Planos Municipais de Ordenamento do Território);  
Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro (regime da REN);  
Decreto-Lei n.º 251/92, de 12 de Novembro (regulamenta a Lei da Caça);  
Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro (regime da RAN);  
Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro (operações de loteamento e obras de urbanização);  
Decreto-Lei n.º 19/93, de 23 de Janeiro (áreas protegidas);  
Decreto-Lei n.º 281/93, de 17 de Agosto (planos directores municipais);

Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto (exercício da actividade industrial);  
Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto (licenciamento de estabelecimentos e actividades industriais);  
Portaria n.º 744-B/93, de 18 de Agosto (exercício da actividade industrial);  
Portaria n.º 941-A/93, de 24 de Setembro (área de concessão do gasoduto);  
Decreto-Lei n.º 11/94, de 13 de Janeiro (protecção ao gasoduto);  
Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro (regime legal de protecção às infra-estruturas integrantes da rede viária nacional);  
Decreto-Lei n.º 45/94, de 22 de Fevereiro (processo de planeamento de recursos hídricos e elaboração e aprovação dos planos de recursos hídricos);  
Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de Fevereiro (regime de licenciamento da utilização do domínio público hídrico sob jurisdição do Instituto da Água);  
Decreto-Lei n.º 47/94, de 22 de Fevereiro (regime económico e financeiro do domínio público hídrico);  
Decreto-Lei n.º 117/94, de 3 de Maio (parques de sucata);  
Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro (alterações ao regime jurídico do licenciamento de obras).