

CERTIDÃO

PROCESSO N.º	ÓRGÃO COLEGIAL	DATA DA SESSÃO/REUNIÃO
6081/2025	Câmara Municipal	02/12/2025

Silvino José da Silva Lúcio, Presidente da Câmara Municipal de Azambuja, certifica que a Câmara Municipal de Azambuja, em reunião, deliberou, aprovar o seguinte:

PR/2025/5033 - P - (PROCESSO 6081/2025) - PLANO DE PORMENOR AZAMBUJA POENTE - INICIO DE ELABORAÇÃO

Favorável	Tipo de votação: Nominal A favor: 6, Contra: 1, Abstenções: 0, Ausentes: 0	
	A favor	Ana Margarida Ferreira Lima de Oliveira Lopes Antonio José Mateus de Matos António Rodrigues Torrão Horácio Gomes Ribeiro Luis Miguel da Silva Benavente Silvino José da Silva Lúcio
	Contra	Ana Sofia Félix Pires
	Abstenções	---
	Ausentes	---

Declaração de voto:

1. Ana Sofia Félix Pires:

Declaração de Voto

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

CONSIDERANDO:

§ Que no âmbito das suas atribuições, o Município de Azambuja, visa a prossecução do interesse público e, através dele, a satisfação das necessidades coletivas inerentes aos direitos e legítimos interesses dos munícipes;

§ Que compete à Câmara Municipal o exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao conteúdo, procedimento de elaboração, de aprovação e de execução do plano e a observância dos regimes legais relativos ao uso do solo e às disposições dos demais programas e planos territoriais, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT);





§ Que compete ainda à Câmara Municipal, planear e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização;

§ Que compete à Câmara Municipal, garantir a existência de espaços públicos destinados a infraestruturas, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes e outros de utilização coletiva, acautelando que todos tenham acesso aos mesmos em condições de igualdade;

§ Que a Câmara Municipal deve promover a execução coordenada e programada do planeamento territorial com a colaboração, nomeadamente, de entidades privadas;

§ O interesse de proprietários da área de intervenção na elaboração do PPAP;

§ A informação técnica n.º 36/PN/DPU/2025, que constitui o anexo I;

§ Os Termos de Referência, que constitui o anexo II a esta proposta;

§ O Contrato de Planeamento, em minuta, que constitui o anexo III a esta proposta.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2025/5033 de 24 de Novembro de 2025.

RESOLUÇÃO

PROPONHO QUE:

A Câmara Municipal, na prossecução das atribuições do Município no domínio da “promoção do desenvolvimento” e do “ordenamento do território e urbanismo”, previstas nas alíneas m) e n), respetivamente, do n.º 2 do artigo 23.º do Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na atual redação, que estabelece o Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), delibere:

1. Iniciar o procedimento de elaboração do PPAP, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT, que decorrerá no prazo de 24 meses;
2. Aprovar o Contrato de Planeamento, em minuta, de acordo com o n.º 2 do artigo 81.º do RJIGT;
3. Sujeitar o Plano a Avaliação Ambiental Estratégica, segundo os n.os 1 e 2 do artigo 78.º do RJIGT conjugado com a alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado;
4. Estabelecer o período de participação, pelo prazo de 15 dias úteis, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do Plano, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º conjugado com n.º 2 do artigo 88.º, ambos do RJIGT.

Despachos



- A 24/11/2025, Silvino José da Silva Lúcio, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal: "Subscrevo"

Por ser verdade emite o presente Certificado que vai assinado eletronicamente.

A Câmara Municipal de Azambuja, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE





CÂMARA MUNICIPAL DE AZAMBUJA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Processo: – 6081/2025 - Plano de Pormenor Azambuja Poente (PPAP) Requerentes: LS - Gestão Empresarial e Imobiliária S.A. Assunto: Deliberação de início de elaboração do Plano, de qualificação para efeitos de Avaliação Ambiental Estratégica, aprovação de Termos de Referência, Contrato de Planeamento em minuta e período de participação. Local: Azambuja poente	Informação: 36/PN/DPU/2025 Data: 21/11/2025
--	--

Presidente

LS - Gestão Empresarial e Imobiliária S.A. requer deliberação da Câmara Municipal, para início de elaboração de Plano de Pormenor, denominado de Azambuja Poente (PPAP) com área de incidência do Plano de, aproximadamente, 9 hectares e celebração de Contrato de Planeamento, ao qual foi atribuído o processo com o n.º 6081/2025. A natureza e enquadramento do pedido são desenvolvidos e fundamentados nos Termos de Referência, cujos objetivos estratégicos se sintetizam:

- Desenhar ‘parte de cidade’
- Disponibilização de habitação
- Qualificar a imagem da entrada poente da vila
- Criar uma identidade urbana e redes de proximidade
- Mobilidade sustentável e conectada (ferrovia + modos suaves)
- Promover a sustentabilidade ambiental e eficiência infraestrutural
- Diversificar a base económica local (comércio e serviços de proximidade)
- Alterar a imagem predominantemente logística do concelho

A área de intervenção do Plano localiza-se na entrada poente da vila de Azambuja, articulando-se estreitamente com dois dos principais eixos estruturantes do concelho: a Estrada Nacional n.º 3 (EN3) e a Linha do Norte, que inclui a estação ferroviária de Azambuja. Esta área encontra-se numa posição de transição entre a frente urbana e a zona industrial/logística adjacente, ficando ainda separada da continuidade com a área de lezíria pela linha ferroviária.





CÂMARA MUNICIPAL DE AZAMBUJA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM, a área de intervenção do Plano, está integralmente contida na classe de espaço verde. O Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5A), tendo por base a planta de perigosidade e a Declaração n.º 88/2024/2, que motivaram a adaptação da planta de ordenamento, estabelece que a área do Plano está, marginalmente contida em zonas de perigosidade de inundação baixa ou muito baixa. Na maioria da sua extensão, a área de intervenção não apresenta qualquer risco de inundação.

A Planta de Condicionantes do PDM, identifica como condicionantes, nomeadamente, servidões e restrições de utilidade pública, infraestrutura rodoviária nacional – EN 3 -, linha do norte da da rede ferroviária nacional, condutas de abastecimento de água e linha de água não navegável nem flutuável.

Figura 1 - Extrato da Planta de Condicionantes

A Planta de Condicionantes assinala a existência de uma área integrada na Reserva Ecológica Nacional (REN). No entanto, o respetivo regime não se encontra atualmente em vigor. O Plano procederá à sua delimitação, dentro da área de intervenção, conforme previsto no n.º 1 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação atual, que estabelece o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional.

A elaboração do Plano, atenderá, naturalmente, a um quadro regulatório aplicável, nomeadamente:

- Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei de Solos), publicada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada;
- Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei no 80/2015, de 14 de maio, alterado;
- Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro – Procede à Fixação dos Conceitos Técnicos atualizados nos domínios do Ordenamento do Território e do Urbanismo;





CÂMARA MUNICIPAL DE AZAMBUJA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

- Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto – Estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional;
- Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, alterado, – Estabelece os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional;
- Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado - Estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de planos e programas no ambiente;
- Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros N.º 64-A/ 2009, de 6 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação N.º 71-A/ 2009, de 2 de outubro.

Para além de disposições gerais relativas aos Planos Municipais de Ordenamento do Território, fixadas nos artigos n.º 75.º ao 94.º, as matérias relativas aos conteúdos material do Plano fixadas no artigo 102.º e documental fixada no artigo 107.º, todos do RJGT, o regime de uso do solo estabelecidos no Plano, sua classificação e qualificação, atenderão, nomeadamente, aos princípios fixados nos artigos 9.º ao 11.º, da Lei de Solos, artigos 69.º a 71.º, artigo 74.º do RJGT e às Normas Específicas de Carácter Territorial e do Anexo II do PROTOVT, remetendo-se para os Termos de Referência quanto à contextualização, determinação do momento e oportunidade para a sua elaboração.

1. Contrato para planeamento

A possibilidade da elaboração de Plano de Pormenor por particular está claramente fixada no n.º 1 do artigo 81.º do RJGT com possibilidade de celebração de contrato para planeamento sem prejuízo do “livre exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao conteúdo, procedimento de elaboração, de aprovação e de execução do plano, nem a observância dos regimes legais relativos ao uso do solo e às disposições dos demais programas e planos territoriais” como fixa o n.º 2 do artigo 80.º do RJGT. É neste contexto e termos que se apresenta Contrato de Planeamento, em minuta, entre a Câmara Municipal e os diferentes intervenientes.





CÂMARA MUNICIPAL DE AZAMBUJA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

2. Sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica

A incidência de leito de cheia, a contiguidade com a EN 3 e com a linha do norte, a presença de infraestruturas e a dimensão da área de intervenção justificam, por si só, a sujeição do Plano a AAE, de acordo com o n.º 1 do artigo 78.º do RJIGT e pelo alcance da alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado.

O anexo a este diploma fixa, ainda, os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente que justificam igualmente a sujeição do Plano a AAE. Assim relativamente às características do plano - n.º 1 do anexo – este “influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia” nomeadamente o PDM e a “pertinência do plano (...) para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável”. No que diz respeito às características dos impactes - n.º 2 do anexo – há que averiguar, nomeadamente, a “probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos, a sua natureza cumulativa, a dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população e (...) o valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, (...) devido à utilização intensiva do solo”.

3. Conclusão

Face aos fundamentos expostos, ao conteúdo dos Termos de Referência e do Contrato de Planeamento em minuta, propomos que a Câmara Municipal delibere:

1. Iniciar o procedimento de elaboração do PPAP, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT que, segundo o cronograma constante nos Termos de Referência, decorrerá num prazo de 24 meses;
2. Aprovar o Contrato de Planeamento em minuta, de acordo com o n.º 2 do artigo 81.º do RJIGT;
3. Sujeitar o Plano a AAE, segundo o n.º 2 do artigo 78.º do RJIGT conjugado com a alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado;
4. Abrir período de participação, pelo período de 15 dias úteis, para a formulação de sugestões e apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser





CÂMARA MUNICIPAL DE AZAMBUJA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do Plano, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º conjugado com n.º 2 do artigo 88.º, ambos do RJGT.





LEGENDA



Limite da Área de Intervenção do PP. Habitar Azambuja



Plano de Pormenor Habitar Azambuja

Peça Gráfica: **2**

Planta N.º: **2**

Localização sobre imagem de satélite

Entidade Responsável pelo Plano: **Câmara Municipal de Azambuja**

Data: **Setembro 2025**

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA:

Identificação: Imagem de Satélite

Entidade Produtora: **ESRI, MAXAR, EARTHSTAR GEOGRAPHICS** Edição: **2025**

Sistema de Referência: **ETRS_1989_Portugal_TM06**

Sistema de Projeção Cartográfica: **Transversa de Mercator**

Escala: **1:5 000**



Promotor:



Equipa Técnica:



Fonte: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

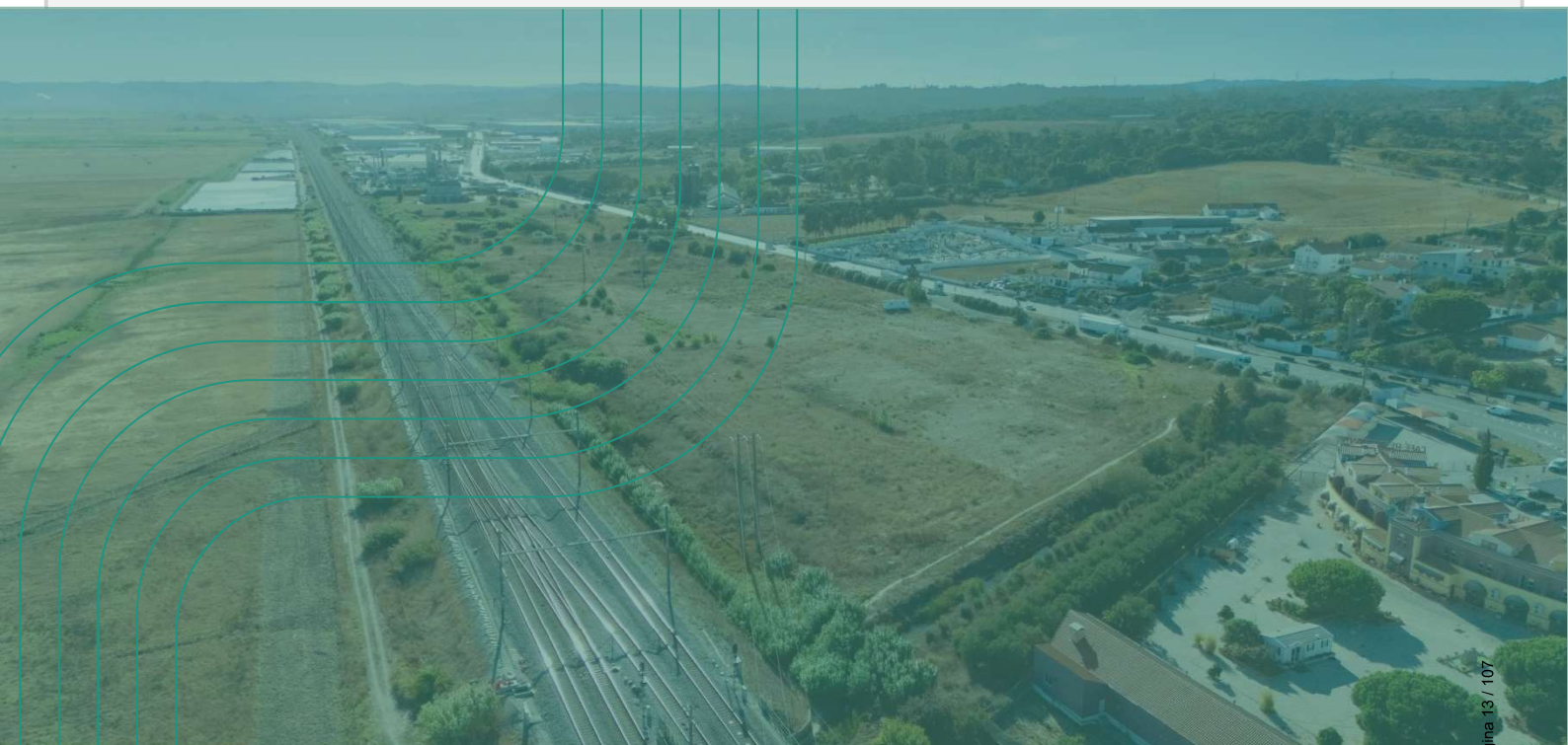


Código Verificação: <https://azambuja.beaonline.pt/verificacao/>
 Documento assinado eletronicamente na plataforma eSistema Gestiona (Página 10 / 107)

PLANO DE PORMENOR

AZAMBUJA POENTE

TERMOS DE REFERÊNCIA



OUTUBRO DE 2025

CÂMARA MUNICIPAL DA AZAMBUJA
LS – GESTÃO EMPRESARIAL E IMOBILIÁRIA, S.A.

DYNAMIC LAND

Praça das Indústrias, Edifício AIP, 1300-307 Lisboa
geral@dynamicland.pt | www.dynamicland.pt

DYNAMIC
LAND | URBAN
PLANNING



Código de validação: 6K43RZ6SLT4ANNM07AMW4FMNE
Verificação: <https://azambuja.balcaceltronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 13 / 107



PROMOÇÃO

Câmara Municipal de Azambuja
Praça do Município, n.º 19
2050 – 315 Azambuja

LS – Gestão Empresarial e Imobiliária, Lda.
Moninhos
2671 – 951 Loures



Ficha Técnica	
Código	110202_PPAP
Data	outubro 2025
Designação	PPAP – Termos de Referência
Coordenação	Raúl Lopes Simão
Revisão de Qualidade	Miguel Ferreira
Equipa Técnica	Sofia Bouçadas Filipa Bernardo



Índice Geral:

1. Introdução.....	8
2. Antecedentes do Plano de Pormenor Azambuja Poente	14
3. Enquadramento e Caracterização.....	15
3.1. Enquadramento Territorial	15
3.2. Caracterização da Área de Intervenção	18
3.2.1. Caracterização Física	18
3.2.2. Ocupação de Solo	19
3.2.3. Cadastro predial.....	24
3.2.4. Enquadramento Urbanístico	24
4. Enquadramento em matéria de Ordenamento do Território	26
4.1. Instrumentos de Gestão Territorial	27
4.2. PROT – Oeste e Vale do Tejo	28
4.3. Plano Diretor Municipal de Azambuja	30
4.4. PGRI – Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5A)	31
4.5. Servidões e Restrições de Utilidade Pública.....	32
4.6. Sistema de Gestão Integrado de fogos Rurais.....	34
4.7. Nota sobre a Revisão do Plano Diretor Municipal.....	34
5. Contexto e oportunidade.....	37
6. Base Programática	40
6.1. Linhas Estratégicas	40
6.2. Princípios e Critérios de Ordenamento	42
6.3. Condicionantes, compatibilizações e articulação institucional.....	42
6.4. Modelo de Ordenamento do Território	42
7. Conteúdo do Plano de Pormenor	44



8. Processos complementares.....	46
8.1. Avaliação ambiental estratégica	46
8.2. Delimitações de reservas	47
8.3. Cartografia de Base.....	47
8.4. Estudo de Tráfego.....	48
8.5. Estudo Acústico.....	48
9. Cronograma e Diagrama de Procedimento	49
10. Constituição da Equipa Técnica.....	50
11. Conclusão.....	51



Índice de Figuras:

Figura 1. Perspetiva Aérea do território do Plano.....	8
Figura 2. Área de Intervenção do Plano de Pormenor da Frente Urbana de Azambuja	14
Figura 3. Enquadramento Territorial ao Plano de Pormenor Azambuja Poente	17
Figura 4. Localização da Área de Intervenção do PPAP na Carta Militar do Exército	17
Figura 5. Perspetiva aérea da Área de Intervenção do Plano	19
Figura 6. Perspetiva geral da área do PP Azambuja Poente na direção do centro urbano da vila	20
Figura 7. Zona de contacto entre o PP e a área consolidada da vila, com o hotel Ouro Negro no centro da imagem.....	21
Figura 8. Perspetiva de o PP Azambuja Poente, no sentido poente, com as instalações da Sugal ao fundo	21
Figura 9. Perspetiva sobre a lezíria do Tejo com a linha de caminho de ferro no centro	22
Figura 10. Vista a partir da área de intervenção sobre áreas urbanizadas a norte	22
Figura 11. Vista a partir da área de intervenção sobre áreas urbanizadas a norte	23
Figura 12. Linha do Norte vista da área de intervenção do Plano	23
Figura 13. Infraestruturas na área de intervenção e pavimento de gravilha	24
Figura 14. Integração do PP Azambuja Poente no EGMT do PROTOVT	29
Figura 15. Integração do PP Azambuja Poente na Planta de Ordenamento do PDM de Azambuja – elaboração própria	30
Figura 16. Integração do PP Azambuja Poente na Planta de Condicionantes do PDM de Azambuja	32



Figura 17. Integração do PPAP na proposta de Planta de Ordenamento da revisão do PDM de Azambuja	34
Figura 18. Integração do PPAP na proposta de Planta de Ordenamento da revisão do PDM de Azambuja	35
Figura 19. Integração do PPAP na proposta de RAN Bruta da revisão do PDM de Azambuja	35
Figura 20. Integração do PPAP na proposta de REN Bruta da revisão do PDM de Azambuja	36



1. Introdução

O presente documento consubstancia os **Termos de Referência** para a elaboração do **Plano de Pormenor Azambuja Poente** (doravante Plano), que será comercialmente designado por **Habitar Azambuja**, integrando os fundamentos justificativos da sua elaboração e as bases programáticas para enquadramento do desenvolvimento deste processo de planeamento, enquadrando ainda o Plano nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) e nas Servidões e Restrições de Utilidade Pública, estabelecendo neste quadro os procedimentos e a dinâmica a seguir para a prossecução dos objetivos do Plano.



Figura 1. Perspetiva Aérea do território do Plano

Fonte: Dynamic Land (imagens captadas por drone, setembro de 2025)

O Concelho de Azambuja constitui, com o concelho de Alenquer, a Porta Norte da Área Metropolitana de Lisboa (AML), como tal titulado no Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT). Integrado no quadro de uma região metropolitana alargada, o Concelho de Azambuja integra, assim uma área que concentra parte significativa da produção nacional e da população residente no país.

Em consequência da proximidade ao núcleo da AML e em função da respetiva acessibilidade, esta contiguidade conjugada com a integração na Comunidade Interurbana da Lezíria do Tejo (CIMLT), apresenta aspetos de importância relevante no eixo urbano/industrial Alenquer/Azambuja, com forte componente logística e



industrial, e numa área estratégica em termos de acessibilidade da Área Metropolitana de Lisboa ao Norte do País, através da AE 1 (Lisboa – Porto) e pela A10/A13, em Direção ao Sul. O concelho de Azambuja constitui, assim, um território de intermediação e charneira entre estes subsistemas territoriais e urbanos. Esta posição de charneira deriva fundamentalmente da distância a Lisboa (45 km) e a Santarém (25 km), mas igualmente do facto de ser um local privilegiado de atravessamento das vias que ligam Lisboa ao Norte e Interior do país, quer em termos rodoviários (IP1/A1/EN3) quer ferroviários (Linha do Norte/Linha de Vendas Novas). Dotado de elevada centralidade no espaço regional e nacional, o concelho apresenta-se com elevadas potencialidades em termos de acessibilidade dado que a prazo terá ainda a proximidade da A10 – Autoestrada Bucelas/Carregado/IC2-IC11.

No contexto da Lezíria do Tejo, a vila Azambuja desempenha um papel de importância crescente na articulação entre diversos sistemas urbanos e regionais, designadamente entre a AML (no qual o eixo Azambuja/Vila Nova da Rainha/Carregado/Alenquer apresenta uma crescente integração), o Oeste (com a qual a freguesia de Alcoentre apresenta algumas articulações) e a Lezíria do Tejo, nomeadamente, Cartaxo, Rio Maior e Santarém.

Nos termos do Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e em articulação com o Plano Diretor Municipal (e respetivas dinâmicas de revisão), o Plano visa ordenar o solo, qualificar o tecido construído, estruturar o espaço público e definir condições de execução e gestão, assegurando a distribuição equitativa de encargos e benefícios urbanísticos.

Assim, o Plano pretende concretizar um conjunto integrado de objetivos estratégicos estruturados em sete eixos complementares:

- 1. Desenhar ‘parte de cidade’** – pela sua localização, ‘deslocada’ da área de intervenção do Plano por referência ao núcleo urbano de Azambuja, esta ‘parte de cidade’ deve ter identidade própria, solucionar problemas funcionais e próprios – fronteiras com infraestrutura de transporte e rodoviária, linha de água... - e contribuir para o reforço da vivência coletiva da vila, constituindo um fragmento urbano com identidade própria, morfológica, funcional e vivencial, como de um bairro se tratasse.



- 2. Disponibilização de habitação** – valorizando a **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, o Plano disponibilizará habitação, área particularmente pressionada pelas alterações demográficas, novas dinâmicas familiares e profissionais e pela atual crise imobiliária. Pretende-se disponibilizar uma oferta diversificada de tipologias habitacionais (T1 a T4), que permita acomodar diferentes perfis familiares e ciclos de vida, tanto em regime de aquisição como de arrendamento. A inclusão de frações a custos acessíveis reforçará a coesão social, evitando fenómenos de exclusão residencial e assegurando que Azambuja se afirma como alternativa viável às áreas mais pressionadas da Área Metropolitana de Lisboa.
- 3. Qualificar a imagem da entrada poente da vila** – A EN3, constitui a porta de entrada poente da vila de visita de Azambuja. O Plano propõe, por um lado, a qualificação paisagística e urbanística deste troço devidamente interligada/articulada com a vila e, por outro, a criação de frentes edificadas qualificadas, desenho urbano coeso, perfis viários organizados e integração de espaços verdes. Esta intervenção permitirá reforçar a identidade urbana da vila, valorizando a sua imagem externa e eliminando perceções associadas a uma imagem industrial ou degradada.
- 4. Criar uma identidade urbana e redes de proximidade** – O Plano pretende estruturar uma ‘parte de cidade’ com identidade, disponibilizando comércio e serviços de proximidade, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes e de utilização coletiva, de modo a reduzir os movimentos pendulares em relação a centros urbanos. Estes espaços funcionarão como pontos de ancoragem da vida comunitária, articulados através de uma rede de espaços públicos qualificados (praças, parques e ruas-jardim), que reforçam a vivência urbana, promovem a interação social e aumentam a atratividade do território para residentes e visitantes.
- 5. Mobilidade sustentável e conectada (ferrovia + modos suaves)** – O Plano beneficia da proximidade imediata à estação ferroviária de Azambuja, que garante ligações diretas a Lisboa, permitindo privilegiar o transporte público como principal eixo de mobilidade. A estratégia será complementada com a integração de modos suaves assegurando ligações seguras e cómodas entre a estação, as novas áreas residenciais, de comércio



e serviços, equipamentos e espaço público. Esta abordagem reduz a dependência do automóvel, promove estilos de vida mais saudáveis e contribui para a redução de emissões de carbono.

6. Promover a sustentabilidade ambiental e eficiência infraestrutural – O

Plano integra soluções baseadas na natureza para a gestão de águas pluviais, espaços verdes multifuncionais e critérios de arborização que aumentam o conforto climático e a resiliência do território. A construção será orientada por princípios de eficiência energética, gestão eficiente da água e redução de resíduos de construção e demolição. Ao mesmo tempo, a infraestruturização será dimensionada para minimizar custos de manutenção e garantir a otimização dos recursos públicos, assegurando durabilidade e racionalidade na execução e exploração do espaço urbano.

7. Diversificar a base económica local (comércio e serviços de proximidade) – Embora o uso dominante seja o residencial, o Plano deverá

prever a inclusão de comércio local e serviços de apoio, fundamentais para sustentar a vida quotidiana dos residentes e reduzir deslocações. Esta estratégia promove o desenvolvimento de uma economia de proximidade, incentivando o empreendedorismo local e a criação de emprego direto. Com isto, pretende-se reforçar a dinâmica urbana multifuncional e garantindo maior resiliência económica ao território.

8. Alterar a imagem predominantemente logística do concelho – Azambuja

tem-se afirmado, a nível nacional, como polo logístico estratégico, realidade que, embora positiva para a economia, gerou uma imagem urbana demasiado marcada pela função industrial/logística. O Plano de Pormenor pretende equilibrar esta realidade, promovendo a habitação como vetor central do desenvolvimento local. Ao reposicionar a função residencial como pilar de coesão social e qualidade de vida, o Plano contribuirá para atrair e fixar população jovem e famílias, consolidando Azambuja como local para viver e não apenas para trabalhar, reforçando a sua integração no contexto metropolitano e regional.

O presente documento define o momento, oportunidade da elaboração do Plano (...), sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares” preenchendo o disposto no n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT, promovendo-se assim o início do procedimento de elaboração de Plano de Pormenor (PP).



A elaboração do Plano apoiar-se-á num Contrato para Planeamento, no qual constam os termos a acordar entre a CMA e o promotor do Plano, a celebrar nos termos do disposto nos artigos 79.º a 81.º do RJIGT assegurando a “harmonização dos vários interesses públicos com expressão territorial, tendo em conta as estratégias de desenvolvimento económico e social, bem como a sustentabilidade e a solidariedade intra e intergeracional na ocupação e utilização do território, assegurando a qualidade de vida e um equilibrado desenvolvimento socioeconómico às gerações presentes e futuras”, princípio inalienável estabelecido no n.º 2 do artigo 8.º do RJIGT.

O contrato “não prejudica o livre exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao conteúdo, procedimento de elaboração, de aprovação e de execução do plano, nem a observância dos regimes legais relativos ao uso do solo e às disposições dos demais programas e planos territoriais”, efeito fixado no n.º 2 do artigo 80.º do RJIGT.

De referir que o Plano de Pormenor e o presente documento, surgem já em sequência de uma convergência de objetivos definidos pela Câmara Municipal de Azambuja para este território e pelo promotor do Plano.

Nestes termos, o Plano de Pormenor surge como o instrumento adequado para concretizar estes objetivos, estruturando o desenvolvimento local, municipal e regional de forma planificada e sustentável, potenciando o pleno aproveitamento das acessibilidades de Azambuja.

De sublinhar que o presente Plano se encontra sujeito a procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), considerando as características do território, as opções programáticas adotadas e os potenciais impactes no ambiente, aferidos à luz dos critérios estabelecidos no Anexo do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, que transpõe para o direito interno a Diretiva n.º 2001/42/CE, de 27 de julho, constituindo esta análise parte integrante do presente documento.

Sublinha-se desde já que, com o presente Plano de Pormenor, pretende-se proceder à programação de solo urbano, “como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial (...), mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação”, como dispõe a alínea b) do n.º 2 do artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, publicada através da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada.



Neste contexto, o presente documento de Termos de Referência tem a seguinte estrutura:

1. Antecedentes do Plano de Pormenor Azambuja Poente
2. Enquadramento e Caracterização (inclui enquadramento territorial, caracterização física, ocupação do solo, cadastro e enquadramento urbanístico);
3. Enquadramento em matéria de Ordenamento do Território;
4. Contexto e Oportunidade;
5. Base Programática;
6. Conteúdo do Plano de Pormenor;
7. Processos Complementares (AAE, delimitação de reservas, cartografia de base, estudo de tráfego e estudo acústico);
8. Cronograma e diagrama de procedimento.
9. Equipa técnica

Constituem ainda integrante deste documento as peças gráficas que compõem o respetivo anexo, a saber:

1. Planta 1 - Localização da Área de Intervenção sobre extrato da Carta Militar do Exército;
2. Planta 2 - Localização da Área de Intervenção sobre fotografia aérea;
3. Planta 3 - Localização sobre Extrato da Planta de Ordenamento do PDM;
4. Planta 4 - Localização sobre Extrato da Planta de Condicionantes do PDM.

Em síntese, o Plano de Pormenor Azambuja Poente constitui um instrumento estratégico para a criação de 'parte de cidade', novo núcleo residencial, qualificar a imagem urbana da vila e promover um modelo de desenvolvimento equilibrado e sustentável, assente numa articulação estreita entre mobilidade ferroviária e modos suaves, sustentabilidade ambiental, diversificação económica e qualificação do espaço público. O Plano visa reposicionar Azambuja no contexto metropolitano, garantindo que este território não se afirma apenas como polo logístico, mas sobretudo como um lugar de referência para viver, trabalhar e visitar.



2. Antecedentes do Plano de Pormenor Azambuja Poente

No início da década de 2010, a Câmara Municipal de Azambuja deliberou a elaboração do Plano de Pormenor da Frente Urbana de Azambuja (PPFUA) que tinha como objetivo o reordenamento do território correspondente a toda a frente de contacto da vila com a Estrada Nacional n.º 3 e com a linha de caminho-de-ferro, incluindo a respetiva estação.



Figura 2. Área de Intervenção do Plano de Pormenor da Frente Urbana de Azambuja
Fonte: Dynamic Land (2012)

Este plano visava, de forma clara, criar uma centralidade e transformar áreas de acesso imediato que, até então, eram percecionadas como marginais, introduzindo uma lógica de integração e interligação urbanas e de reforço da articulação entre as duas principais infraestruturas estruturantes da vila: a rodoviária e a ferroviária.

Contudo, dadas as características da área de intervenção – envergadura, servidões e restrições de utilidade pública em presença, infraestruturas públicas integradas na área e contíguas – condicionou o processo de planeamento.

A estas dificuldades acresceu o contexto de alterações legislativas sucessivas, que impuseram adaptações ao conteúdo e à tramitação do plano, tornando o seu desenvolvimento ainda mais complexo.

Em 2020, a autarquia deliberou o relançamento do procedimento do PPFUA, conforme consta do Edital n.º 836/2020, publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 144, de 27 de julho de 2020. Este procedimento previa a elaboração do plano no prazo de 18 meses, a celebração de um contrato de planeamento e a sujeição a



Avaliação Ambiental Estratégica, tendo sido aberto período de participação para recolha de sugestões e contributos.

Todavia, este novo procedimento viria também a ser suspenso no contexto da pandemia COVID-19, que trouxe constrangimentos adicionais. A conjugação destes fatores conduziu à não conclusão do plano, mantendo-se a necessidade de encontrar soluções para a elaboração de Planos já enunciadas.

Por estes factos, reformula-se a estratégia a adotar na elaboração de Planos no território então demarcado, através de definição de áreas mais reduzidas e articuladas com o cadastro predial, sem, contudo, se perder a coerência e articulação territoriais da visão e das soluções a preconizar. Com esta decisão, mantem-se uma estratégia orientadora global, avançando-se de forma faseada, procurando garantir resultados concretos em áreas que integram o perímetro do antigo PPFUA.

3. Enquadramento e Caracterização

A caracterização da área de intervenção do Plano de Pormenor Azambuja Poente assume neste documento uma natureza programática, limitando-se a enquadrar de forma sumária os principais aspetos territoriais que justificam e orientam a elaboração do Plano.

Neste sentido, apresentam-se de forma sintética os elementos de enquadramento territorial e urbanístico, bem como a descrição preliminar das condições físicas, da ocupação do solo e do cadastro predial da área de intervenção. Estes tópicos não constituem um diagnóstico técnico detalhado, mas antes um enquadramento de base que servirá para estruturar os trabalhos futuros de elaboração do Plano.

3.1. Enquadramento Territorial

A área de intervenção do Plano de Pormenor Azambuja Poente localiza-se na entrada poente da vila de Azambuja, em estreita ligação com dois dos principais eixos estruturantes do concelho: a Estrada Nacional n.º 3 (EN3) e a Linha do Norte, incluindo a estação ferroviária de Azambuja, em posição de transição entre a frente urbana e a área de industrial/logística adjacente, sendo cortado da continuidade para a área de lezíria pela linha de caminho de ferro.

Esta localização garante proximidade pedonal e ciclável ao centro histórico, aos serviços públicos, comércio tradicional, equipamentos coletivos e à malha urbana consolidada.



A acessibilidade constitui um dos fatores mais relevantes do território:

- A EN3 delimita a área a norte, assegurando a ligação direta entre Azambuja e a Área Metropolitana de Lisboa, bem como a outras localidades ribeirinhas do Tejo.
- A Estação Ferroviária da Azambuja, localizada a nascente da área, garante ligações diretas a Lisboa por via de transporte ferroviário regional e suburbano, configurando-se como um nó de mobilidade estruturante.
- A proximidade ao nó de ligação à A1 – Autoestrada do Norte, situado a poucos minutos, reforça a integração regional e nacional da área de intervenção.

A envolvente caracteriza-se por uma forte heterogeneidade de usos:

- A norte e nascente, predomina o tecido urbano consolidado da vila, marcado por habitação, comércio e serviços de proximidade.
- A sul, encontra-se a linha de caminho-de-ferro e a Lezíria.
- A poente, a transição é feita para áreas de carácter rural e agroindustrial, como a Quinta da Fonte do Pinheiro e terrenos agrícolas do Vale da Adega, bem como, com áreas afetas a usos industriais, nomeadamente a unidade industrial da Sugal Azambuja e instalações associadas à Agrovil.

Esta localização, entre o centro urbano e a frente ferroviária/industrial, reforça o papel estratégico do Plano de Pormenor: transformar uma área de transição em nova 'parte de cidade', qualificada, capaz de articular usos residenciais com centralidades funcionais e criar uma entrada urbana de referência para a vila.

A localização da área de intervenção encontra-se inserida no corpo do presente relatório (figuras 3 e 4), e nas peças gráficas 1 e 2 que acompanham o documento de Termos de Referência.





Figura 3. Enquadramento Territorial ao Plano de Pormenor Azambuja Poente
Fonte: Google Earth / Dynamic Land (2025)

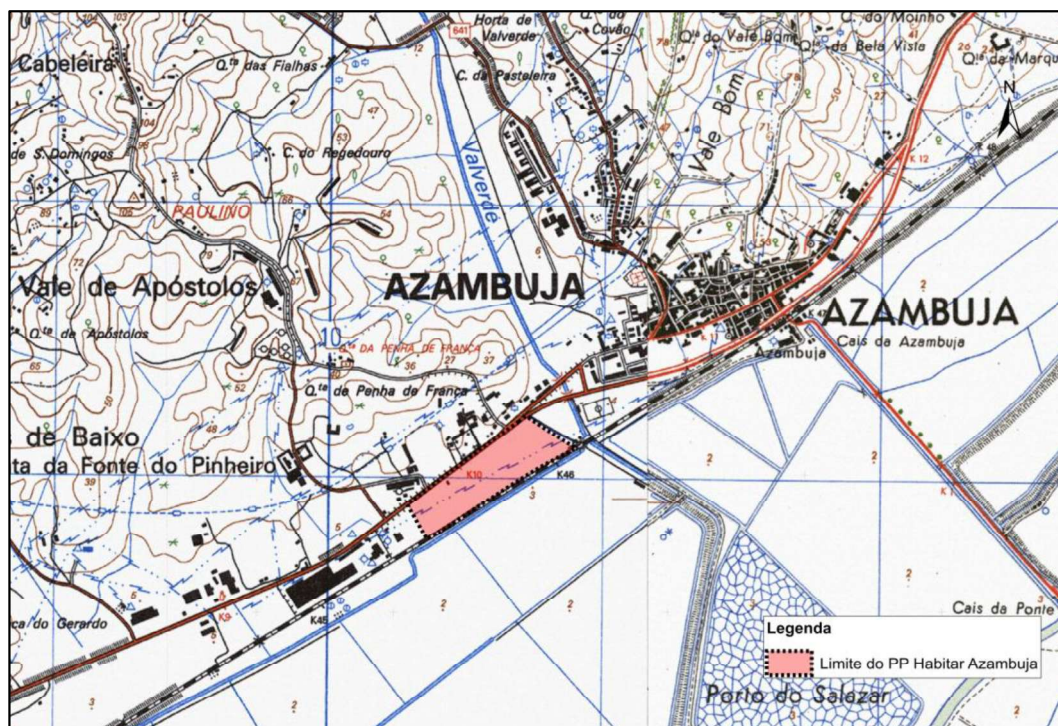


Figura 4. Localização da Área de Intervenção do PPAP na Carta Militar do Exército
Fonte: IGEOE / Dynamic Land (2025)



3.2. Caracterização da Área de Intervenção

A presente abordagem visa proporcionar uma caracterização sumária da área de intervenção, não substituindo a análise detalhada e aprofundada que será realizada no âmbito da elaboração do Plano.

Nessa fase, será necessário proceder ao estudo das condições geológicas, dos solos, dos recursos hídricos, bem como ao aprofundamento da análise do relevo e da ocupação do solo, aqui apenas introduzidos a título de enquadramento.

Importa, ainda enquadrar a proposta em matéria de clima e alterações climáticas, incorporando conclusões sobre as características in situ do território, de forma a promover a sustentabilidade ecológica do empreendimento e a reduzir a respetiva pegada ecológica. Estas matérias são igualmente fundamentais para sustentar a abordagem a consagrar nos documentos que servirão de base ao procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

Sublinha-se, por fim, que uma análise detalhada das condicionantes biofísicas, do uso e ocupação do solo e da dinâmica urbanística da envolvente constitui condição essencial para a definição de uma proposta urbanística devidamente consolidada e fundamentada.

3.2.1. Caracterização Física

A área de intervenção do Plano de Pormenor Azambuja Poente insere-se numa zona aplanada, com cotas médias que oscilam de forma pouco significativa, o que confere ao território um carácter marcadamente plano e homogéneo.

A área situa-se numa planície aluvial associada ao vale do Tejo, em continuidade com a plataforma onde assenta a vila de Azambuja. O relevo é caracterizado por quase nula amplitude altimétrica, sem acidentes geológicos com qualquer expressão, sendo por tal uma superfície contínua e suave.





Figura 5. Perspetiva aérea da Área de Intervenção do Plano

Fonte: Dynamic Land (imagens captadas por drone, setembro de 2025)

Esta morfologia constitui uma vantagem para o desenvolvimento urbano, dado que facilita a implantação de infraestruturas e a execução de obras de urbanização, reduzindo a necessidade de movimentações de terras significativas. Contudo, o seu enquadramento em contexto aluvial obriga a considerar, em fases subsequentes do Plano, aspetos associados à gestão da drenagem pluvial e à resiliência face a potenciais riscos de inundação, de modo a garantir a sustentabilidade e segurança das soluções urbanísticas propostas.

3.2.2. Ocupação de Solo

A área de intervenção apresenta atualmente usos desqualificadores, marcado pela ausência de urbanização consolidada. Em significativa parte do território, predominam matos espontâneos e vegetação infestante, resultantes da evolução natural de solos não cultivados. Contudo, a área encontra-se parcialmente artificializada, com a presença de caminhos de acesso informal, refletindo a proximidade imediata do tecido urbano da vila. Importa ainda destacar que, em parte deste território já ocorreram alterações na topografia que introduziu modificações morfológicas.

A norte e nascente, a área de intervenção, confronta com o tecido urbano consolidado da vila de Azambuja, marcado pela presença de habitação, comércio, serviços e equipamentos coletivos. A sul, a proximidade à linha de caminho-de-ferro introduz



uma fronteira física clara. A poente, predominam ainda usos agroflorestais e parcelas agrícolas de pequena escala, que estabelecem a transição para áreas de carácter rural, associada ainda a usos industriais adjacentes.

Esta configuração evidencia um território em situação de transição, parcialmente marcado por dinâmicas de expansão urbana, mas ainda fortemente condicionado pela sua matriz agro-rural e pela presença de usos marginais ou expectantes. Para efeitos de melhor compreensão deste território, insere-se de seguida levantamento fotográfico da área do Plano.

Levantamento Fotográfico:



Figura 6. Perspetiva geral da área do PP Azambuja Poente na direção do centro urbano da vila





Figura 7. Zona de contacto entre o PP e a área consolidada da vila, com o hotel Ouro Negro no centro da imagem.



Figura 8. Perspetiva de o PP Azambuja Poente, no sentido poente, com as instalações da Sugal ao fundo



Levantamento Fotográfico:



Figura 9. Perspetiva sobre a lezíria do Tejo com a linha de caminho de ferro no centro



Figura 10. Vista a partir da área de intervenção sobre áreas urbanizadas a norte





Figura 11. Vista a partir da área de intervenção sobre áreas urbanizadas a norte



Figura 12. Linha do Norte vista da área de intervenção do Plano





Figura 13. Infraestruturas na área de intervenção e pavimento de gravilha

3.2.3. Cadastro predial

Nos termos do disposto no RJIGT, deverá constituir conteúdo documental do Plano a Planta de Cadastro original e o quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial e inscrição matricial, áreas e confrontações a integrar os elementos de caracterização da situação atual.

O Plano de Pormenor é promovido sob Contrato de Planeamento entre a Câmara Municipal e empresa da esfera do Grupo Luís Simões (LS – Gestão Empresarial e Imobiliária, S.A.).

3.2.4. Enquadramento Urbanístico

A área de intervenção do Plano insere-se numa zona periurbana, localizada na frente poente da vila, em espaço de transição entre a malha urbana consolidada e áreas de carácter logístico e agro-rural.

O limite norte da área confronta com a EN3, eixo estruturante de ligação a Lisboa, que constitui simultaneamente barreira física e porta de entrada da vila. A proximidade ao cemitério municipal e estabelecimento de serviços a nascente, reforça a natureza mista da envolvente, que conjuga funções residenciais, serviços, equipamentos coletivos e atividades de apoio.



A sul, o território é delimitado pela Linha do Norte, cujo traçado e estação ferroviária configuram uma segunda fronteira estrutural, marcando o espaço e reforçando a sua condição de área encaixada entre duas grandes infraestruturas lineares – a rodoviária e a ferroviária.

Nas últimas décadas, o território a norte da EN 3 contíguo à área do Plano, tem vindo a registar processos de transformação urbana através de operação de loteamento e edificações de diferentes utilizações, com predominância de habitação unifamiliar e multifamiliar. Por este facto, observa-se uma tendência de expansão urbana controlada, marcada pela introdução de novas tipologias habitacionais e pela progressiva artificialização do território.

A poente, a área confronta com a zona de atividade económica, caracterizada pelo uso dominante logístico e industrial, que se afirma como um dos principais motores económicos do concelho e fator identitário da vila a nível metropolitano e nacional. Esta contiguidade confere ao local uma dupla função estratégica: por um lado, reforça a imagem de Azambuja como polo logístico; por outro, equilibra essa vocação com uma oferta de habitação e novos espaços urbanos, capazes de afirmar o território como lugar para viver e visita e não apenas para trabalhar.

Deste modo, o enquadramento urbanístico da área é marcado pela sua condição periférica, mas central na estratégia de expansão da vila, inserida entre infraestruturas pesadas, usos logísticos consolidados e dinâmicas residenciais emergentes. O Plano de Pormenor deverá, por isso, responder ao desafio de estruturar esta zona de transição, promovendo a integração harmoniosa entre funções habitacionais, equipamentos e espaço público, e assegurando a articulação com os instrumentos de gestão territorial em vigor.



4. Enquadramento em matéria de Ordenamento do Território

A qualidade urbanística de um sítio resulta significativamente dos atributos da sua envolvente próxima. Cada 'parte de cidade' apresenta um carácter próprio, expresso no desenho urbano, no espaço público e na arte pública urbana. Enquanto subsistema relativamente autónomo, deve manter o equilíbrio entre infraestruturas, equipamentos e serviços, influenciando diretamente o valor arquitetónico dos edifícios que o compõem.

A literatura anglo-saxónica identifica o bairro com 'unidade de vizinhança', estruturada em torno de um equipamento de proximidade. Neste sentido, o bairro constitui a escala operacional mais adequada para o desenho urbano e para o desenvolvimento de Planos de Pormenor, permitindo consolidar uma identidade física e reforçar o sentido de vizinhança.

A qualidade dos espaços residenciais e de trabalho depende da qualidade do desenho urbano, que deve assegurar a articulação entre espaços interiores e exteriores, públicos e privados, acessibilidade, estacionamento, privacidade, infraestruturas eficientes e espaço público.

As políticas públicas sectoriais e os Instrumentos de Gestão Territorial devem promover o fortalecimento do policentrismo, mediante o aprofundamento dos relacionamentos entre áreas urbanas do mesmo nível hierárquico e de níveis diferentes, tendo em vista a promoção de complementaridades e o desenvolvimento de sinergias entre as estratégias urbanas, gerando densidade relacional, coesão e competitividade supramunicipal e regional. Do mesmo modo, deverão as políticas públicas estimular a afirmação de um leque de redes de especialização regional no quadro de contextos territoriais mais alargados, fomentando a competitividade internacional.

O sistema urbano regional, estabelecido no Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e vale do Tejo (PROTOVT), inclui um conjunto de núcleos urbanos que desenvolvem funções diferenciadas e que se constituem como âncoras do desenvolvimento regional, em três níveis; centros urbanos regionais, centros urbanos estruturantes e centros urbanos complementares, onde se integra Azambuja, que prestam um leque de funções urbanas pouco diversificadas, mas fundamentais na sustentação da coesão territorial e na consolidação de redes de proximidade. Estes núcleos devem promover redes de relacionamento, de modo a assegurar as bases de



articulação para a coesão territorial e o reforço da qualidade de vida dos residentes e articulações transversais entre áreas urbanas, enquanto espaços de robustecimento de especializações e de relacionamentos que aumentam a sua competitividade e atratividade.

A Administração Local deve, portanto, definir programas integrados de infraestruturas e equipamentos de utilização pública, que permitam reforçar redes de complementaridade e de especialização estratégica.

O presente capítulo terá como objetivo situar o Plano de Pormenor Azambuja Poente no contexto dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, neste relatório necessariamente sumário, assegurando a necessária compatibilização com os diferentes níveis de planeamento em vigor.

Assim, será abordada o enquadramento do Plano com:

- Os instrumentos de âmbito regional, designadamente o Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo;
- O Plano Diretor Municipal, quanto à classificação do solo e para as disposições que determinam a sujeição da área a plano de pormenor;
- O Plano de Gestão de Riscos de Inundação da Região Hidrográfica do Tejo e das Ribeiras do Oeste;
- As servidões e restrições de utilidade pública incidentes na área, incluindo condicionantes rodoviárias, ferroviárias, ambientais e outras de natureza setorial.

Este enquadramento permitirá, em sede de elaboração do Plano, demonstrar a conformidade das opções urbanísticas com as orientações nacionais, regionais e municipais, bem como integrar as condicionantes territoriais relevantes, garantindo que o processo de planeamento decorre em estrita observância com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

4.1. Instrumentos de Gestão Territorial

No presente documento de Termos de Referência efetua-se uma abordagem sintética aos dois Instrumentos fundamentais que vinculam a administração e os particulares em matéria de Ordenamento do Território e uso, ocupação e transformação do solo, a saber:

- O Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo;



- O Plano Diretor Municipal de Azambuja.

Complementarmente, em face do território e da matéria, surge relevante o enquadramento em matéria de ordenamento do território de áreas sob risco de inundabilidade, plasmado no PGRI da Região Hidrográfica do Tejo e das Ribeiras do Oeste.

4.2. PROT – Oeste e Vale do Tejo

O Município da Azambuja, no qual se inscreve a área de intervenção, encontra-se sujeito desde o dia 01 de novembro de 2009, à disciplina do Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e do Vale do Tejo (PROTOVT), aprovado através de RCM n.º 64-A/2009 de 6 de agosto.

Os PROT desenvolvem os princípios, objetivos e orientações consagrados no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), publicado através da Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro, constituindo um quadro de referência estratégico para os PMOT, e como tal, também para o Plano.

É neste sentido que o presente enquadramento se revela essencial como ponto de partida para o processo de elaboração do Plano, uma vez que o mesmo aponta quais os princípios gerais e quais as orientações para o ordenamento do território que o PROTOVT preconiza para o território municipal.

A. Esquema Global do Modelo Territorial

A área de Intervenção do PPAP, nos termos do Esquema Global do Modelo Territorial (EGMT), situa-se na Unidade Territorial do Eixo Ribeirinho Azambuja Santarém.

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT) enquadra o concelho de Azambuja, e em particular a vila, de forma muito clara:

1. O concelho é reconhecido como parte da porta norte da Área Metropolitana de Lisboa, com papel estratégico na articulação metropolitana e regional.
2. O PROT-OVT valoriza a localização geoestratégica de Azambuja, sublinhando a importância das acessibilidades viárias (A1, EN3) e ferroviárias (Linha do Norte), e reforça o seu papel como nó logístico e empresarial de relevância nacional.



3. Contudo, o documento aponta também para a necessidade de equilibrar a função logística com o reforço da função residencial e da qualidade urbana, evitando a monofuncionalidade e promovendo novas centralidades.
4. No caso específico da vila de Azambuja, o PROTOVT prevê a sua consolidação enquanto polo urbano secundário, articulado com Lisboa através do sistema ferroviário regional e suburbano, e recomenda medidas de requalificação das frentes urbanas associadas às grandes infraestruturas (EN3 e linha ferroviária).

Em síntese: o PROT-OVT enquadra Azambuja como território estratégico de suporte à logística e à economia metropolitana, mas com clara orientação da promoção e qualificação urbana e habitacional, de forma a tornar a vila equilibrada, atrativa e sustentável.

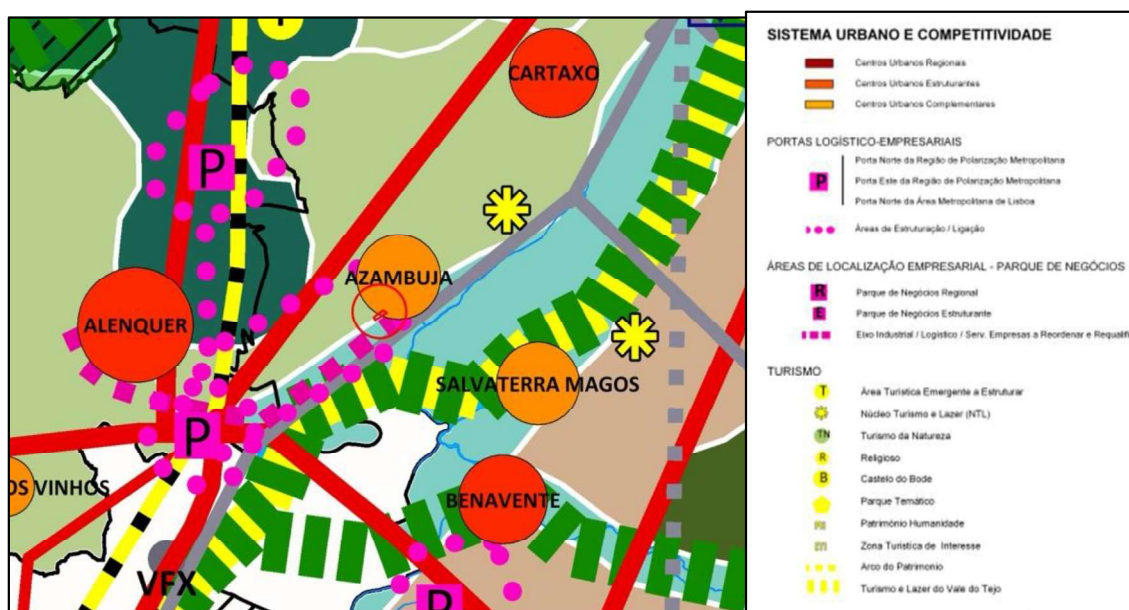


Figura 14. Integração do PP Azambuja Poente no EGMT do PROTOVT

Fonte: Adaptado do PROTOVT, CCDR-LVT 2009

De acordo com o Esquema Global do Modelo Territorial (EGMT), a vila de Azambuja está claramente representada como polo urbano de suporte à rede da Área Metropolitana de Lisboa, localizada no corredor estruturante Lisboa–Norte.

O Plano insere-se no eixo estratégico da EN3 e Linha do Norte, onde o PROT já identifica a pressão urbana e a necessidade de articulação entre funções logísticas, industriais e habitacionais.

Para o desenvolvimento de atos de planeamento municipal, é igualmente muito relevante efetuar, desde a fase inicial, o enquadramento do Plano de Pormenor em



matéria do sistema ambiental definido no PROTOVT, em particular no que respeita à Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA), que integra as áreas classificadas, a Reserva Ecológica Nacional (REN), a Reserva Agrícola Nacional (RAN), os corredores ecológicos e os elementos fundamentais de conectividade territorial e de proteção de recursos naturais, constituindo referência indispensável para garantir a sustentabilidade ecológica e a resiliência do território.

4.3. Plano Diretor Municipal de Azambuja

O PDM, ratificado em Resolução de Conselho de Ministros n.º 14/95, publicada em Diário da República n.º 40, da I- Série – B, de 16 de fevereiro de 2005, objeto de sucessivas alterações, constitui o primeiro regulamento administrativo, disciplinador do uso, ocupação e transformação do solo aplicado à totalidade do Município, definindo a respetiva classificação básica e respetivos parâmetros e condições de edificabilidade, a programação e implantação dos equipamentos e a extensão das infraestruturas.

A Figura seguinte representa as classes de espaços do PDM de Azambuja presentes na área de intervenção do Plano:

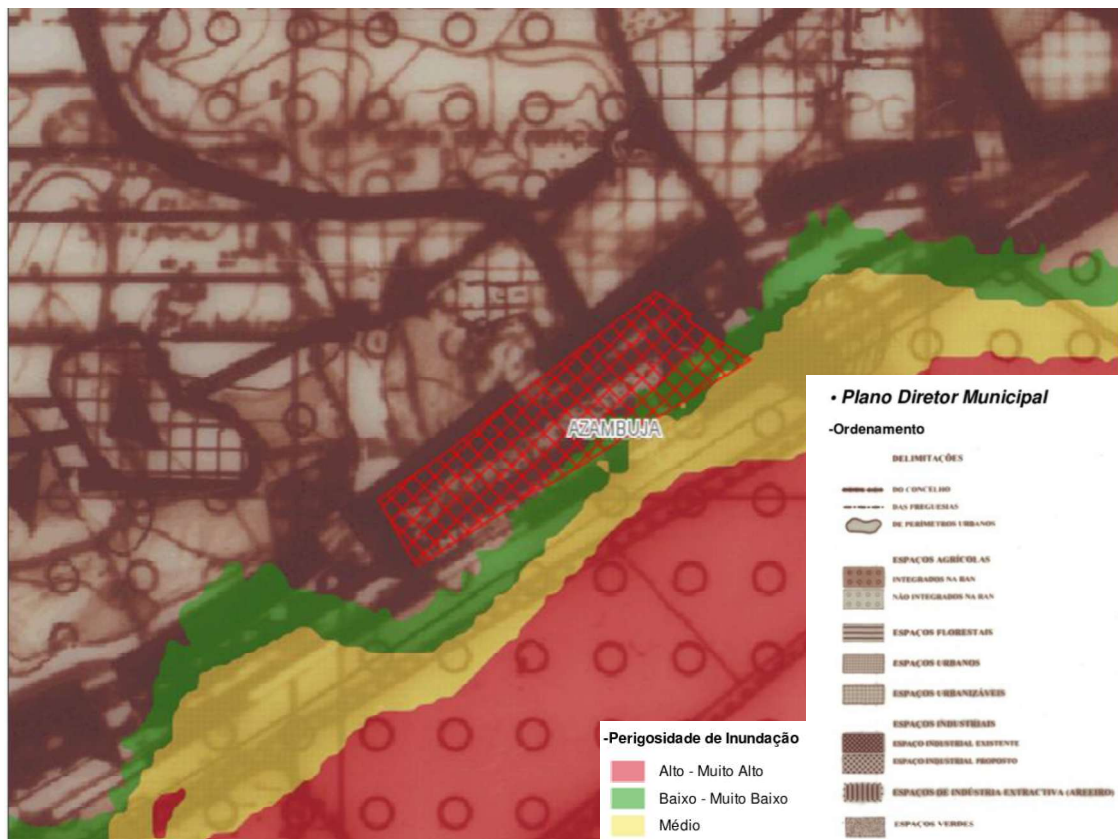


Figura 15. Integração do PP Azambuja Poente na Planta de Ordenamento do PDM – s/ escala



Fonte: CM Azambuja

A área de intervenção do Plano encontra-se integralmente contida na classe de espaço verde. A inclusão nesta classe de espaço explica a exigência da integração de soluções de continuidade ecológica, espaços públicos qualificados, zonas de lazer e drenagem sustentável, reforçando a sustentabilidade e a qualidade ambiental do Plano.

4.4. PGRI – Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5A)

O PDM foi alterado por aplicação do Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) – Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5A), com base na planta de perigosidade e na Declaração n.º 88/2024/2, cuja planta de ordenamento foi adaptada. A área de intervenção do Plano é residual e marginalmente abrangida por zonas de perigosidade de inundação baixa/muito baixa. Na maior parte da área de intervenção do Plano, a zona associada a riscos de inundação é nula.

Nas zonas de perigosidade baixa/muito baixa, aplicam-se as seguintes regras (artigos 55.º e 56.º do regulamento adaptado):

1. Devem ser adotadas soluções urbanísticas e construtivas resilientes, que não aumentem a perigosidade;
2. É proibida a construção de caves;
3. Não é permitida a localização de quartos de dormir abaixo da cota de cheia definida;
4. Devem ser promovidas soluções de drenagem sustentável, pavimentos permeáveis e integração de estruturas verdes.
5. Nas áreas classificadas como residuais (verde), a afetação ao risco é mínima, mas ainda assim exige atenção às linhas de água e à manutenção da capacidade de escoamento natural.

Em matéria de condicionantes de planeamento decorrentes da sobreposição de zonas de riscos, o Plano deve prever:

1. Sistemas de drenagem urbana que minimizem o escoamento superficial;
2. Definição de cotas de soleira acima das cotas de cheia de referência;
3. Evitar usos vulneráveis em pisos térreos (ex.: habitação em contacto direto com o solo em zonas de risco residual);



4. Manter e valorizar corredores verdes que funcionem como zonas de infiltração e atenuação de caudais.

Em suma, o enquadramento no PGRI não inviabiliza o desenvolvimento do Plano, uma vez que as áreas abrangidas afetam marginalmente o Plano e inserem-se apenas em zonas de perigosidade baixa ou residual. Ainda assim, o Plano deve integrar medidas de resiliência e adaptação, garantindo a compatibilização com as normas do PGRI e assegurando a sustentabilidade e segurança do novo bairro urbano.

4.5. Servidões e Restrições de Utilidade Pública

De acordo com a Planta de Condicionantes, o local encontra-se intercetado por um conjunto de servidões administrativas de infraestruturas lineares.



Figura 16. Integração do PP Azambuja Poente na Planta de Condicionantes do PDM – s/ escala
Fonte: CM Azambuja

A área de intervenção encontra-se delimitada na Planta de Condicionantes do PDM, onde se identificam as seguintes condicionantes territoriais relevantes:

1. Reserva Ecológica Nacional

- A Planta de Condicionantes identifica a presença de área afeta à Reserva Ecológica Nacional (REN). Contudo, o regime da REN não



se encontra em vigor neste Município. O Plano estabelecerá a respetiva delimitação na sua área de intervenção, possibilidade estabelecida no n.º 1 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado, que publica o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional.

2. Zona de Proteção ao Património Classificado (50 m)

- O Plano encontra-se residualmente afetado por zona de proteção a um elemento de património classificado – Marco de Légua -, pelo que o desenvolvimento urbanístico respeitará as restrições legais de salvaguarda patrimonial, garantindo soluções arquitetónicas e urbanísticas compatíveis com este valor cultural.

3. Infraestruturas viárias

- A área é atravessada por estradas municipais e delimitada a norte pela EN3. Estas condicionantes estruturam o acesso viário ao Plano, observando as servidões de proteção rodoviária a acautelar na definição do desenho urbano.

4. Rede ferroviária

- A Linha do Norte constitui o limite sul do perímetro, representando uma condicionante crítica em termos de atravessamento, segurança e articulação funcional. As servidões ferroviárias obrigam ao respeito pelos afastamentos mínimos e à ponderação de soluções de ligação transversal (passagens desniveladas, passagens pedonais seguras).

5. Linhas de águas principais

- Observam-se traçados de linhas de águas superficiais, atravessando parte da envolvente da área de intervenção. Esta condicionante exige a integração de soluções de drenagem sustentável (SUDS), zonas verdes de proteção e respeito pelos regimes legais de salvaguarda de recursos hídricos.

6. Áreas *non aedificandi*

- A delimitação do Plano identifica ainda faixas *non aedificandi* associadas a infraestruturas e servidões, que condicionam a implantação de construções.



Estas áreas devem ser preservadas como corredores de proteção ou convertidas em espaços de enquadramento paisagístico.

4.6. Sistema de Gestão Integrado de fogos Rurais

De acordo com o Sistema de Gestão Integrado de Fogos Rurais, o local situa-se em territórios florestais de acordo com a COS 2023, em área de pastagens espontâneas em perigosidade muito baixa de acordo com o PMDFCI (2017 – 2021), pelo que sem efetivas condicionantes fortes à ocupação deste território.

4.7. Nota sobre a Revisão do Plano Diretor Municipal

A autarquia desenvolve estudos para conformação com o parecer das entidades integrantes da Comissão Consultiva (CC) relativamente à proposta de revisão, bem como, entre os diversos instrumentos de gestão territorial em desenvolvimento, tendo em consideração as diferentes escalas e objetivos, considerando os princípios de sustentabilidade, integração e coordenação das políticas públicas, equidade territorial e justa repartição de encargos e benefícios, que enformam o ordenamento do território. E é com este enquadramento que se apresenta aqui o enquadramento da área de intervenção do Plano no processo de revisão.

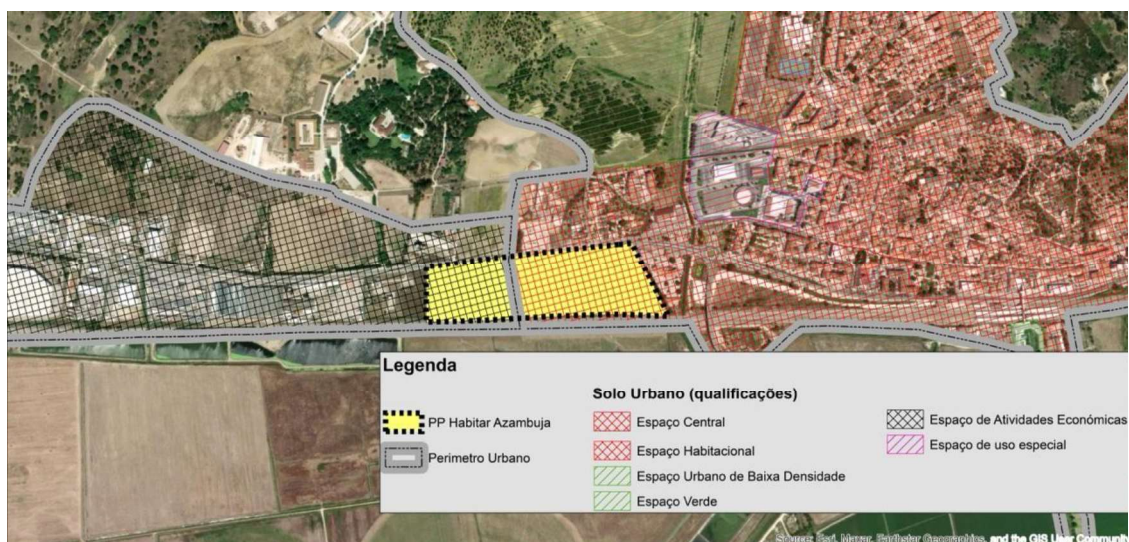


Figura 17. Integração do PPAP na proposta de Planta de Ordenamento da revisão do PDM de Azambuja
Fonte: CM de Azambuja (2024)

Propôs-se na proposta da revisão do PDM, presente à CC, que a área de intervenção está integrada simultaneamente na classe de solo urbano - categoria de 'espaço habitacional' e categoria 'espaço de atividades económicas' e de solo rústico - categoria 'outros espaços agrícolas'.



De acordo com a Planta de Unidades Operativas, associa-se todo este território à obrigatoriedade de Plano de Pormenor prévio às novas ocupações, então o PPFUA. Trata-se de conformar, determinando tão somente que esta Unidade Operativa pode ser consolidada através de Planos de Pormenor ou unidades de execução.



Figura 18. Integração do PPAP na proposta de Planta de Ordenamento da revisão do PDM de Azambuja
Fonte: CM de Azambuja (2024)

De acordo com a proposta de Planta de Condicionantes do processo de revisão do PDM, este local não se inscreve em RAN



Figura 19. Integração do PPAP na proposta de RAN Bruta da revisão do PDM de Azambuja
Fonte: CM de Azambuja (2024)



De acordo com a proposta de REN Bruta, este local encontra-se abrangido pelo ecossistema 'área estratégica de proteção e recarga de aquíferos'. Contudo, a delimitação desta estrutura biofísica, está a ser aperfeiçoada, face aos pareceres das entidades em sede de CC. Pelo facto de a REN não se encontrar publicada, o Plano estabelecerá a respetiva delimitação na sua área de intervenção, possibilidade estabelecida no n.º 1 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado, que publica o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional.

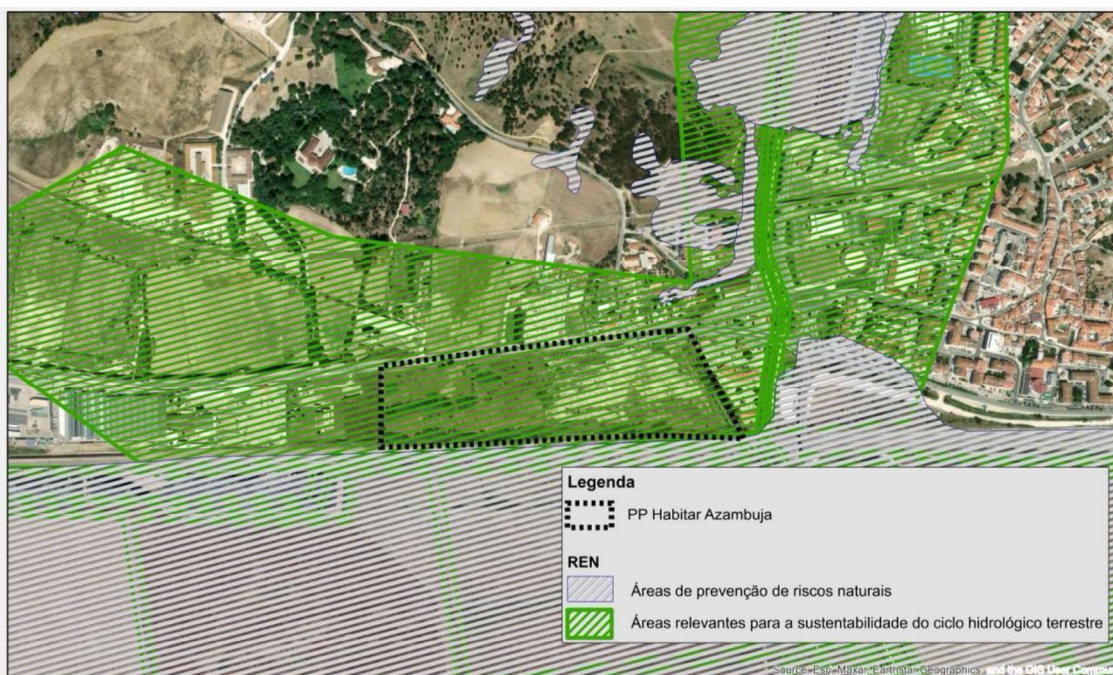


Figura 20. Integração do PPAP na proposta de REN Bruta da revisão do PDM de Azambuja
Fonte: CM de Azambuja (2024)



5. Contexto e oportunidade

A elaboração e execução do Plano de Pormenor Azambuja Poente encontra a sua razão de ser na convergência entre os objetivos públicos municipais e os legítimos interesses da LS – Gestão Empresarial e Imobiliária, S.A. constituindo uma resposta integrada às necessidades atuais do concelho e às orientações estratégicas definidas para a vila. Para o efeito será celebrado o necessário contrato de planeamento, instrumento jurídico que enquadra a relação entre a Câmara Municipal de Azambuja e o promotor do Plano, nos termos dos artigos 79.º a 81.º do RJIGT, assegurando a definição clara das responsabilidades e compromissos de cada parte.

A oportunidade de avançar com o presente Plano decorre de um conjunto de fatores estratégicos que importa sistematizar à luz da visão estabelecida para o efeito:

A. Oferecer habitação

O concelho de Azambuja, apesar de se afirmar como polo económico e logístico relevante, não dispõe de uma oferta consistente e disponível de habitação. Num contexto nacional de forte pressão no mercado imobiliário, a vila apresenta carência de soluções habitacionais, o que contribui para fenómenos de deslocação populacional de e para concelhos vizinhos. O Plano constitui, assim, a oportunidade para estruturar um bairro residencial planeado, com diversidade tipológica e condições de qualidade, atraindo e fixando população jovem e famílias.

B. Requalificar a imagem de entrada da vila no sentido de Lisboa

A EN3, eixo estruturante que assegura a ligação a Lisboa, constitui simultaneamente a principal porta de entrada da vila e um dos seus espaços mais fragilizados do ponto de vista urbano. Atualmente, a frente urbana apresenta sinais de desqualificação, marcada por áreas expectantes ou marginais. O Plano oferece a oportunidade de reverter esta imagem, transformando a entrada poente da vila numa frente urbana qualificada, com desenho coerente, espaço público estruturado e identidade reforçada.

C. Criar centralidades urbanas e redes de proximidade

A vila de Azambuja caracteriza-se por uma estrutura urbana relativamente concentrada, com insuficiente oferta de centralidades alternativas capazes de responder às necessidades do quotidiano. A oportunidade do Plano reside em estruturar novas áreas de comércio, serviços e equipamentos de proximidade,



apoiadas em espaço público qualificado, reforçando a atratividade da vila e reduzindo a dependência de movimentos pendulares para outras localidades.

D. Apostar em mobilidade sustentável e conectada (ferrovia + modos suaves)

A proximidade da área de intervenção à Estação Ferroviária da Azambuja, com ligações diretas a Lisboa, constitui uma vantagem competitiva de enorme relevância. Contudo, a fraca articulação entre a ferrovia, a malha urbana e os modos suaves de transporte constituem um constrangimento. O Plano representa a oportunidade de reconfigurar os acessos, integrar percursos pedonais e cicláveis e promover a intermodalidade, reduzindo a dependência do automóvel e aumentando a qualidade ambiental.

E. Promover sustentabilidade ambiental e eficiência infraestrutural

O território caracteriza-se por uma topografia plana e por solos parcialmente artificializados, mas ainda com presença de matos e vegetação espontânea. Esta condição permite implementar soluções urbanas inovadoras que incorporem infraestruturas verdes, sistemas de drenagem sustentável (SUDS), arborização e edifícios energeticamente eficientes (NZEB). O Plano é, assim, a oportunidade de introduzir um modelo urbano mais resiliente, com menor pegada ecológica e maior eficiência infraestrutural.

F. Diversificar a base económica local (comércio e serviços de proximidade)

Embora a função logística seja relevante no concelho, a vila carece de uma rede robusta de comércio local e serviços de apoio à população residente. O Plano introduzirá usos mistos e criará condições para dinamizar a economia de proximidade, potenciando o empreendedorismo local e reforçando a autonomia da vila face a centralidades externas.

G. Repor o equilíbrio face à imagem predominantemente logística do concelho

O concelho de Azambuja é nacionalmente reconhecido pela sua vocação logística e industrial, o que constitui uma vantagem competitiva, mas também um fator de desequilíbrio urbano, na medida em que a imagem da vila se encontra excessivamente associada a essa função. O Plano representa a oportunidade de afirmar a componente residencial como pilar de coesão social e de qualidade de vida, e reposicionando Azambuja como local de atratividade para viver e visitar, e não apenas para trabalhar.



Importa ainda sublinhar que o Plano de Pormenor Azambuja Poente dá já corpo às opções que se encontram em desenvolvimento no âmbito da revisão do PDM de Azambuja. Neste processo, a área de intervenção surge já classificada como solo urbano e integrada numa Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) sujeita a plano de pormenor, pelo que o desenvolvimento do PPAP se enquadra diretamente na estratégia territorial que está a ser gizada para o concelho.



6. Base Programática

6.1. Linhas Estratégicas

O desenvolvimento do presente Plano deve, antes de mais, contribuir para a prossecução dos objetivos gerais estabelecidos para o Município.

Neste sentido, e através do presente documento de Termos de Referência, definem-se os objetivos que o Plano de Pormenor deverá integrar e ponderar, conforme identificado abaixo.

Eixo A — Habitação, inclusão e qualidade arquitetónica

1. Produção habitacional com tipologias diversificadas (T1–T4) e soluções flexíveis.
2. Prevê-se a disponibilização de um número mínimo de 550 fogos, estimativa obtida com base em estudos preliminares de desenho urbano desenvolvidos em fase anterior ao presente início de procedimento de elaboração do plano.
3. Equilíbrio entre aquisição e arrendamento, incluindo uma percentagem de fogos de rendas acessíveis e/ou custos controlados, articulados com o município.
4. Regulamentação com vista à qualidade arquitetónica e construtiva: cadernos de encargos com critérios de desenho, materiais duráveis e desempenho energético.
5. Mistura social e geracional: integrar tipologias adequadas a jovens, famílias e seniores.

Eixo B — Mobilidade e acessibilidades multimodais

1. Interface funcional com a estação de Azambuja: rede pedonal segura, trajetos cicláveis contínuos e pontos de micromobilidade.
2. Gestão da ligação EN3: acalmia de tráfego, segurança rodoviária, acessos hierarquizados, e requalificação da frente/porta urbana no sentido de Lisboa.
3. Redução da dependência do automóvel: estacionamento predominantemente em cave/miolo de quarteirão, partilha de lugares e políticas de gestão da procura.
4. Prioridade aos modos suaves: malha pedonal sombreada e ciclovias.



Eixo C — Espaço público, paisagem e ambiente

1. Rede de espaços públicos estruturantes (praças, ruas-jardim, parques), com sombreamento arbóreo, mobiliário urbano e desenho inclusivo.
2. Infraestruturas verdes e azuis: soluções baseadas na natureza (sistemas de drenagem sustentável, bacias de retenção paisagísticas, solos permeáveis) e corredores ecológicos.
3. Disposições regulamentares que se direcionem ao conforto climático: orientação urbana, ventilação, proteção solar e materiais de baixo albedo para mitigação de ilhas de calor.

Eixo D — Centralidades urbanas, comércio e serviços de proximidade

1. Novas centralidades com usos complementares ao residencial (comércio local, restauração, serviços).
2. Ativação de frentes ativas no piso térreo (lojas/serviços) nos eixos principais e nas praças.
3. Economia local: estímulo a negócios de proximidade e à curta cadeia de abastecimento (mercado de bairro, comércio essencial).

Eixo E — Sustentabilidade, eficiência e resiliência

O Plano deve acautelar e promover

1. Energia: requisitos edifício de energia quase zero, pré-disposição para fotovoltaico, aquecimento/arrefecimento eficientes e monitorização de consumos.
2. Água: captação de águas pluviais para usos não potáveis, reutilização onde viável, e perda mínima nas redes.
3. Resíduos: ilhas ecoponto integradas, preparação para resíduos biodegradáveis e áreas técnicas para logística de recolha.
4. Construção circular: metas de conteúdo reciclado, planos de gestão de resíduo de construção e demolição e incentivos à industrialização leve.

Eixo F — Execução, perequação e governança

1. Faseamento com marcos de infraestruturação, espaço público e equipamentos, garantindo funcionalidade plena em cada fase.



2. Monitorização e revisão: sistema de indicadores de desempenho e relatórios periódicos para eventual retificação/ajuste.

6.2. Princípios e Critérios de Ordenamento

1. **Estrutura urbana:** quarteirões legíveis, frentes contínuas e alturas graduais, compatíveis com a envolvente; densidade equilibrada junto aos eixos servidos por transporte.
2. **Usos:** residencial dominante com usos compatíveis (comércio, serviços de base, equipamentos) para reduzir movimentos pendulares.
3. **Tipologias:** diversidade tipológica e de áreas, garantindo acessibilidade económica e qualidade de habitar (luz, ventilação cruzada, varandas/terraços).
4. **Desenho de rua:** prioridade pedonal, acalmia de tráfego, arborização e continuidade de passeios; ciclovias segregadas nos eixos estruturantes, espaços de estadia e de lazer - 'ativar a rua'.
5. **Estacionamento:** dimensionado em função dos usos e das superfícies, quota para bicicletas e micromobilidade; gestão inteligente da procura.
6. **Imagem urbana:** requalificação da entrada no sentido de Lisboa com desenho paisagístico, perfis viários qualificados e sinalética coerente.

6.3. Condicionantes, compatibilizações e articulação institucional

- 1- Observância do RJIGT e demais regimes especiais (ex.: ruído, segurança, acessibilidades, património, rede viária).
- 2- Coordenação interinstitucional (Município, entidades setoriais) e participação pública ativa ao longo do processo.

6.4. Modelo de Ordenamento do Território

O PPAP enquadra-se numa estratégia mais ampla de requalificação da frente urbana de Azambuja. O objetivo fundamental da autarquia consiste na promoção da interconexão entre o centro da vila e o território situado entre a EN3 e a Linha do Norte, espaço estratégico, mas condicionado pelo efeito-barreira destas duas infraestruturas.

Neste contexto, o modelo de ordenamento que enquadra o PPAP, integra e constitui peça integrante das diferentes operações urbanísticas ao longo do eixo da EN3, de poente para nascente:



- O PP Azambuja Poente, com uso habitacional dominante, representando a primeira etapa da qualificação;
- Uma Unidade de Execução centrada na qualificação da envolvente próxima;
- Jardim urbano equipado, funcionando como espaço verde estruturante e de lazer;
- A área da Estação Ferroviária de Azambuja e zonas de estacionamento adjacentes, a qualificar e reconverter em zona urbana de interface entre centro e ferrovia, superando a atual descontinuidade criada pela EN3.

Deste modo, o PPAP não se apresenta como um plano isolado, mas antes como parte do conjunto de Planos de Pormenor que dão corpo à estratégia municipal de qualificação de toda a frente urbana. Esta abordagem permite salvaguardar o enquadramento do PPAP como peça essencial para a transformação da imagem e funcionalidade urbana de Azambuja.



7. Conteúdo do Plano de Pormenor

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) encontra-se publicado pelo Decreto-Lei no 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, constituindo o principal enquadramento normativo ao processo de Plano de Pormenor (e respetivas alterações). Complementarmente, aplica-se ainda demais legislação superveniente:

- Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro – Procede à Fixação dos Conceitos Técnicos atualizados nos domínios do Ordenamento do Território e do Urbanismo.
- Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto – Estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.
- Regulamento n.º 130/2019 de 30 de agosto, alterado – Estabelece os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional.

Os Planos de Pormenor regem-se, em particular, pelo disposto nos artigos 101.º a 109.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, em termos de objeto, conteúdo material e documental disposto neste diploma, em função da matéria e do território. Ao nível do conteúdo material, em conformidade com o disposto no Art. 102º do Decreto-Lei supramencionado, o Plano de Pormenor deve:

- Identificar os valores naturais e culturais a salvaguardar;
- Explicitar a situação fundiária atual e proceder à sua transformação;
- Definir o desenho urbano, a distribuição de funções, os parâmetros urbanísticos (índices, densidade de fogos, número de pisos e cérceas) e o partido arquitetónico;
- Programar as ações de perequação compensatória para a distribuição dos benefícios e dos encargos, sempre que aplicável e identificar o sistema de execução.

Considerando estas disposições legais e a norma relativa à reclassificação de solo, os elementos que se serão executados encontram-se descritos no quadro na página seguinte.



Elementos que Constituem o Plano de Pormenor

- Regulamento;
- Planta N.º 1 – Planta de Implantação – (Escala 1:2.000);
- Planta n.º 2 – Planta de Condicionantes – (Escala 1:2.000)

Elementos que acompanham o Plano De Pormenor – Peças Escritas

- Relatórios de Fundamentação;
 - - Vol. I – Situação de Referência;
 - - Vol. II – Solução de Plano;
- Relatórios Complementares de Fundamentação;
 - - Doc. A – Património Cultural
 - - Doc. B – Estudo de Tráfego;
 - - Doc. C – Estudo Acústico e Mapa de Ruído;
- Relatório Ambiental, RFCD e Resumo Não Técnico
- Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- Relatório de Sustentabilidade Financeira do Plano de Pormenor;
- Contrato de Urbanização;
- Relatório de Ponderação da Conferência Procedimental;
- Relatório de Discussão Pública.

Elementos que Acompanham o Plano de Pormenor – Peças Gráficas

- 01 – Planta de Localização (Escala 1:25.000);
- 02 – Plantas de Enquadramento Regional (Diversas Escalas);
- 03 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Azambuja (Escala 1:25.000);
- 04 – Extrato de Planta de Condicionantes do PDM de Azambuja (Escala 1:25.000);
- 05 – Cartografia de Base (Escala 1:2.000);
- 06 – Planta da Situação Atual (Escala 1:2.000);
- 07 – Planta de Cadastro Atual;
- 08 – Planta de Riscos (Escala 1:2.000);
- 09 – Traçado de Arruamentos, Passeios e Estacionamento (Escala 1:2.000);
- 10 – Rede de Distribuição de água (Escala 1:2.000);
- 11 – Rede de Drenagem de Águas Residuais Pluviais (Escala 1:2.000);
- 12 – Rede de Drenagem de Águas Residuais Urbanas (Escala 1:2.000);
- 13 – Rede de Infraestruturas Elétricas (Escala 1:2.000);
- 14 – Rede de Distribuição de Gás (Escala 1:2.000);
- 15 – Rede de Infraestrutura de Telecomunicações – Conduitas (Escala 1:2.000);
- 16 – Planta de operação de transformação fundiária (Escala 1:5.000);
- 17 – Planta com áreas de cedência para o domínio municipal (Escala 1:2.000);
- 18 – Planta de Modelação do Terreno (Escala 1:2.000);
- 19 – Perfis (Escala 1:500)

Tabela 1. Conteúdo Documental do PPAP



8. Processos complementares

8.1. Avaliação ambiental estratégica

No contexto do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado, deve adotar-se uma avaliação ambiental do plano de pormenor segundo uma base estratégica – Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), com a produção dos seguintes documentos:

- Relatório de Definição de Âmbito (RDA).
- Relatório Ambiental (RA),
- Declaração Ambiental (DA).

O RA deverá incluir a identificação, descrição e avaliação dos eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e das suas alternativas, tendo em conta os objetivos e âmbito de aplicação territorial respetivos.

Do RA devem constar os seguintes elementos:

- A descrição geral do conteúdo, dos principais objetivos e das relações do plano com outros planos e programas pertinentes;
- As características ambientais das zonas suscetíveis de serem significativamente afetadas, os aspetos pertinentes do estado atual do ambiente e a sua provável evolução se o plano não for implementado;
- A identificação dos problemas ambientais potencialmente gerados pelo plano, em particular os relacionados com todas as zonas de especial importância ambiental, designadamente, as abrangidas pelo Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro;
- A descrição dos objetivos de proteção ambiental estabelecidos a nível internacional, comunitário ou nacional, que sejam pertinentes para o plano e a forma como estes objetivos e todas as outras considerações ambientais foram tomadas em consideração durante a sua preparação;
- A identificação, caracterização e avaliação dos eventuais efeitos significativos no ambiente que possam decorrer da aplicação do plano;
- As medidas destinadas a prevenir, reduzir e, tanto quanto possível, eliminar ou compensar quaisquer efeitos adversos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano;
- A abordagem das questões relacionadas com a seleção de alternativas;
- A descrição das medidas de controlo (monitorização) previstas;
- Um resumo não técnico das informações referidas nos pontos anteriores.



O RA final constituirá um registo escrito de todo o processo conduzido até à submissão ao processo de aprovação do plano, e acompanhará a versão final do plano de pormenor, conforme legalmente exigido.

A Declaração Ambiental é uma exigência legal a ter lugar após a decisão final sobre o plano de pormenor. Destina-se a informar o público e as autoridades consultadas sobre a decisão, em particular sobre a forma como as considerações ambientais foram tidas em consideração durante a preparação e elaboração do plano de pormenor, e apresentar o programa e as medidas de controlo.

A Declaração deverá conter:

- A forma como as considerações ambientais e o relatório ambiental foram integrados no plano;
- As observações apresentadas durante a consulta realizada nos termos de instituições e público sobre o RA e os resultados da respetiva ponderação, devendo ser justificado o não acolhimento dessas observações;
- As razões que fundamentaram a aprovação do plano à luz de outras alternativas razoáveis abordadas durante a sua elaboração.

8.2. Delimitações de reservas

Em complemento à elaboração do Plano de Pormenor, por força das condicionantes em presença no local e do respetivo regime legal, encetar-se-á procedimento de delimitação da Reserva Ecológica Nacional (Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na sua redação atual) na área de intervenção do PPAP.

8.3. Cartografia de Base

A elaboração de um Plano de Pormenor exige, nos termos do RJIGT, a utilização de cartografia homologada à escala adequada, que assegure a precisão e a fiabilidade técnica da representação territorial. A homologação da cartografia é condição indispensável para a validade dos elementos técnicos do plano e para a sua compatibilização com os sistemas nacionais de referência cartográfica (ETRS89/PT-TM06).

No caso do PPAP, a cartografia de base permitirá garantir o rigor na delimitação da área de intervenção, na definição dos alinhamentos viários, na caracterização do edificado existente e na integração coerente com os instrumentos de gestão territorial em vigor.



8.4. Estudo de Tráfego

A área de intervenção do PPAP localiza-se em estreita relação com a Estrada Nacional 3 (EN3), eixo estruturante de ligação entre Azambuja e Lisboa, e próximo da Estação Ferroviária da Linha do Norte. Esta localização determina uma forte pressão em termos de acessibilidade, circulação automóvel e articulação com transportes públicos. Nos termos do RJGT e da legislação sectorial em matéria de segurança rodoviária, torna-se indispensável a elaboração de um Estudo de Tráfego. Este estudo permitirá:

- Avaliar a capacidade atual e futura da rede viária envolvente;
- Definir soluções de interseção, atravessamentos e ligações internas ao PPAP;
- Garantir a articulação entre mobilidade automóvel, ferroviária e modos suaves;
- Minimizar os impactos do plano na fluidez e segurança rodoviária da EN3 e arruamentos adjacentes.

8.5. Estudo Acústico

Nos termos do Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na redação atual), todos os planos que prevejam novos usos habitacionais em áreas sujeitas a potenciais fontes de incomodidade sonora devem integrar um Estudo Acústico. O território do PPAP confronta diretamente com a EN3 e com a Linha do Norte, duas infraestruturas classificadas como fontes de ruído significativas. O estudo permitirá:

- Avaliar os níveis sonoros de exposição da população futura;
- Definir medidas de mitigação (barreiras acústicas, afastamentos, desenho urbano);
- Garantir o cumprimento dos limites legais de exposição sonora para usos habitacionais e de equipamentos coletivos;
- Promover um ambiente urbano saudável e conforme às normas de ordenamento.



9. Cronograma e Diagrama de Procedimento

A previsão de um cronograma para elaboração e aprovação de um Plano de Pormenor, terá sempre de atender à conjugação de variáveis fixas tais como as relativas ao trabalho técnico da equipa e os prazos definidos por Lei. Contudo, tal não pode ser exato, pois o tempo decorrido entre a deliberação de início de procedimento de Plano e a sua aprovação depende sobretudo da participação e capacidade de resposta das entidades competentes.

1. Deliberação de início (e respetiva publicitação): 2 meses.
2. Consulta Preventiva: 2 meses;
3. Elaboração da proposta de plano (e discussão com a CMA): 8 meses.
4. Conferencia procedimental: 3 meses.
5. Consulta pública: 3 meses.
6. Elaboração da versão final: 4 meses.
7. Aprovação e publicação: 2 meses.

Considera-se, contudo, expectável a conclusão do procedimento num prazo de 24 meses, atendendo aos tempos médios de pronúncia por entidades e aos prazos tipificados em Lei.



10. Constituição da Equipa Técnica

A coordenação geral do processo de desenvolvimento do plano de pormenor e respetiva avaliação ambiental será assegurada pela Divisão de Planeamento Urbanístico da Câmara Municipal de Azambuja, nos termos definidos no Contrato de Planeamento.

A produção dos documentos exigíveis neste processo de planeamento será cometida a uma equipa técnica externa, considerando a particular complexidade com que se reveste este processo.

A equipa técnica responsável pela elaboração do plano de pormenor é obrigatoriamente multidisciplinar, devendo ser coordenada por um dos seus elementos, preferencialmente por arquiteto com experiência comprovada no domínio do urbanismo, e deverá integrar, no mínimo, especialistas nos domínios da arquitetura, urbanismo, engenharia, arquitetura paisagística e direito, qualquer deles com experiência profissional efetiva mínima de três anos, em conformidade com o disposto no D.L. n.º 292/95, de 14 de setembro.

A Coordenação técnica do Projeto será do Dr. Raúl Lopes Simão, com experiência superior a 20 anos na produção e avaliação de instrumentos de gestão territorial.

Técnico	Função	Qualificação Profissional
Raul Lopes Simão	Coordenação e Ordenamento do Território	Licenciatura em Geografia e Planeamento Regional
Maria João Patronilho	Desenho Urbano	Licenciatura em Arquitetura
Sofia Bouçadas	Sistemas de Informação Geográfica	Licenciatura em Planeamento Regional e Urbano
Mário Silva	Infraestruturas Gerais (coordenação)	Licenciatura em Engenharia Civil
Sérgio Alves	Redes de Saneamento Básico	Licenciatura em Engenharia Civil
Paula Rocha	Avaliação Ambiental e Sistemas Ecológicos	Licenciatura em Engenharia do Ambiente
Miguel Ferreira da Silva	Revisão de Qualidade	Licenciatura em Design
Susana Morais	Paisagismo	Licenciatura em Arquiteto Paisagística
Ivone Rocha	Direito	Licenciatura em Direito
Carlos Espinheiro	Topografia e Cartografia de Base	Licenciatura em Engenharia Geográfica
Jorge Preto	Estudo Acústico	Licenciatura em Engenharia Civil
Diogo Jardim	Estudo de Tráfego	Licenciatura em Engenharia Civil



11. Conclusão

O presente documento de Termos de Referência define os fundamentos, objetivos estratégicos e orientações programáticas para a elaboração do Plano de Pormenor Azambuja Poente (PPAP), instrumento que visa estruturar uma nova frente urbana residencial qualificada, em estreita articulação com as acessibilidades ferroviárias e rodoviárias da vila, reequilibrando a imagem do concelho e reforçando a sua atratividade como território para viver e investir.

O PPAP surge como resposta às necessidades habitacionais, à exigência de requalificação da entrada urbana de Azambuja no sentido de Lisboa e à criação de novas centralidades de comércio, serviços e equipamentos de proximidade. Ao mesmo tempo, assume-se como instrumento de sustentabilidade ambiental e eficiência infraestrutural, apostando em soluções baseadas na natureza, mobilidade sustentável e integração harmoniosa com a envolvente logística e industrial.

A sua elaboração será enquadrada por contrato de planeamento, que consagrará a articulação entre a Câmara Municipal e o promotor do Plano, assegurando a justa repartição de encargos e benefícios urbanísticos. Para além disso, o Plano encontra-se alinhado com os instrumentos de gestão territorial em vigor e com a estratégia definida para a revisão do PDM de Azambuja.

Neste sentido, o Plano de Pormenor Azambuja Poente afirma-se como a solução adequada para concretizar uma estratégia de desenvolvimento urbano sustentável, inclusivo e equilibrado, contribuindo para reforçar o papel de Azambuja como porta norte da Área Metropolitana de Lisboa, mas também como vila de referência para viver com qualidade, coesão social e identidade urbana renovada.



Bibliografia:

Assembleia da República. (2015). Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT). Diário da República, 1.ª série, n.º 93.

Assembleia da República. (2007). Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho – Avaliação Ambiental Estratégica (transposição da Diretiva 2001/42/CE). Diário da República, 1.ª série, n.º 114.

Conselho de Ministros. (2009). Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009 – Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT). Diário da República, 1.ª série, n.º 146.

Conselho de Ministros. (1995). Resolução de Conselho de Ministros n.º 14/95 – Plano Diretor Municipal de Azambuja (e sucessivas alterações). Diário da República.

Governo de Portugal. (2015). Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto – Critérios de classificação e reclassificação do solo. Diário da República, 1.ª série, n.º 157.

Governo de Portugal. (2019). Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro – Conceitos técnicos em ordenamento do território e urbanismo. Diário da República, 1.ª série, n.º 188.

Instituto Geográfico do Exército (IGEOE). (2025). Carta Militar de Portugal. Lisboa.

Google. (2025). Google Earth Pro [Software]. Acedido em 2025.

Câmara Municipal de Azambuja. (2024–2025). Documentos de Revisão do PDM de Azambuja. Azambuja.

Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil. (2017–2021). Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Azambuja (PMDFCI). Lisboa.

Dynamic Land. (2025). Imagens aéreas por drone, levantamento de base e cartografia de suporte. Oeiras



Certidão de Registo

Código de acesso: 8048-3368-6830 Válida até: 11/03/2026

Certidão Válida

i A entrega deste código a qualquer entidade pública ou privada dispensa a apresentação de uma certidão em papel.(artº 75º, nº5 do Código do Registo Comercial)

Matrícula

NIF/NIPC: 502626976

Firma: LS - GESTÃO EMPRESARIAL E IMOBILIÁRIA S.A.

Natureza Jurídica: SOCIEDADE ANÓNIMA

Sede: MONINHOS

Distrito: Lisboa — Concelho: Loures — Freguesia: Loures
2670 501 Loures

Objecto: a) Compra, venda, revenda, exploração e administração de bens imóveis; b) Prestação de serviços na área de gestão empresarial; c) Produção de energia eléctrica através de tecnologias de produção renovável e não renovável, destinada ao autoconsumo ou à venda, parcial ou na totalidade, à rede eléctrica de serviço público, designada por unidades de produção para auto consumo (UPAC) ou por unidades de pequena produção (UPP); d) Realização de todo o tipo de estudos e execução de projetos de alguma forma relacionados com o sector energético, incluindo sem limitar no campo das energias renováveis, na utilização eficiente e sustentável de recursos energéticos, na gestão de produção ou consumos de energia; e) Prestação de serviços de consultoria, assessoria ou formação no campo da energia, utilização de recursos, transição energética, ou quaisquer outros conexos.

Capital: 500.000,00 Euros



CAE Principal: 70200-R4 - Atividades de consultoria para os negócios e outra consultoria para a gestão

CAE Secundário (1): 35123-R4 - Produção de eletricidade de origem solar

CAE Secundário (2): 68200-R4 - Arrendamento e exploração de bens imobiliários próprios ou em locação

Data do Encerramento do 31 Dezembro

Exercício:

Forma de Obrigar: a) Pela assinatura conjunta de dois administradores; b) Pela assinatura de um só administrador a quem tenham sido conferidos poderes pelo Conselho de Administração para ... continua »Ver a insc. 3

Prazo de duração dos(s) ADMINISTRAÇÃO: Quadriénio 2024/2027- FISCALIZAÇÃO: 2024

Mandato(s):

Órgãos CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO:

Sociais/Liquidatário/Adminis Nome: JOSE LUIS SOARES SIMÕES

trador ou Gestor Judicial: NIF/NIPC: 151265550

Cargo: Presidente

Nome: LEONEL FERNANDO SOARES SIMÕES

NIF/NIPC: 120347598

Cargo: Vogal

Nome: JORGE MANUEL SOARES SIMÕES

NIF/NIPC: 114194610

Cargo: Vogal

Nome: FERNANDA MARIA OLIVEIRA SIMÕES

NIF/NIPC: 209546018

Cargo: Vogal



Nome: DANIELA ALEXANDRA LOPES SIMÕES

NIF/NIPC: 209522410

Cargo: Vogal

Nome: MIGUEL ROQUETTE ROCHA MARTINS

NIF/NIPC: 215510380

Cargo: Vogal

FISCAL ÚNICO:

Nome: DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC S.A.

NIF/NIPC: 501776311

Cargo: Efectivo, rep. por Luis Pedro de Freitas Roldão

SUPLENTE(S) DO FISCAL ÚNICO:

Nome: JOÃO CARLOS HENRIQUES GOMES FERREIRA

NIF/NIPC: 200212460

Cargo: Suplente

Conservatória onde se encontram depositados os documentos: Conservatória do Registo Predial/Comercial de Loures

- i** Corresponde à anterior matrícula nº 8904/19911007 na Conservatória do Registo Predial/Comercial de Loures. Os elementos constantes da matrícula não dispensam a consulta das inscrições e respectivos averbamentos e anotações porquanto são estes que definem a situação jurídica da entidade.

Inscrições - Averbamentos - Anotações

Insc.1 19911007 - CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE E DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS)

FIRMA: LS - GESTÃO EMPRESARIAL E IMOBILIÁRIA S.A.
NIPC: 502626976
NATUREZA JURÍDICA: SOCIEDADE ANÓNIMA



Código Verificação: 8K13R26XLT14NMOZAVMFA4NE
Verificação: <https://ambuja.balcasoeletronica.pt>
Documento assinado eletronicamente na plataforma ePublica.Gestiona | Página 67 / 107

SEDE: MONINHOS

Distrito: Lisboa Concelho: Loures Freguesia: Loures
2670 LOURES

OBJECTO: Compra, venda, revenda, exploração e administração de bens imóveis. Prestação de serviços na área de gestão empresarial
CAPITAL : 500.000,00 Euros

ACÇÕES:

Número de acções: 100000

Valor nominal : 5,00 Euros

Natureza: Nominativas ou ao portador, representadas por títulos de 1, 10, 100, múltiplos de 100 até 1000 acções.

FORMA DE OBRIGAR/ÓRGÃOS SOCIAIS:

Forma de obrigar: a) Com a assinatura de dois administradores ou com a assinatura do Administrador Delegado, este dentro dos limites da delegação do Conselho ; b) Com a assinatura de um administrador e de um procurador, dentro dos limites da procuração a este conferida; c) Com a assinatura de um só administrador a quem tenham sido conferidos poderes pelo Conselho de Administração para a prática de acto certo e determinado, ou para a prática de certa e determinada categoria de actos;d) Com a assinatura de um procurador constituído para a prática de acto certo e determinado;
Estrutura da administração: Exercida por um Conselho de Administração composto por três membros, sendo um presidente, podendo designar de entre os seus membros um ou mais administradores delegados para a gestão corrente da sociedade.
Estrutura da fiscalização: Exercida por um Conselho Fiscal, composto por três membros efectivos e um Suplente.
Duração dos mandatos: Quatro anos sendo permitida a reeleição

CONSERVATÓRIA DA SEDE:

Distrito: Lisboa

Concelho: Loures

Conservatória: 1ª CRPC Loures

ÓRGÃO(S) DESIGNADO(S):

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO:

José Luis Soares Simões

Cargo: Presidente

Residência/Sede: Varanda do Vale, Moninhos, Loures

Leonel Fernando Soares Simões

Residência/Sede: Moninhos, Loures

Jorge Manuel Soares Simões

Residência/Sede: R. Francisco A. Quintino nº 2, Covas de Ferro, Almagem do Bispo

CONSELHO FISCAL:

"Moore Stephens & Associados, SROC", representada por João José Lopes da Silva



Cargo: Presidente
Residência/Sede: Avª Oscar Monteiro Torres, nº 18, r/c dto., Lisboa

João da Conceição Carreira
Cargo: Vogal
Residência/Sede: R. Diogo Cão nº 9, esqº, Portela, Loures

José António Duarte Vicente
Cargo: Vogal
Residência/Sede: R. Curas, pinheiro de Loures, Loures

"A. Gonçalves Monteiro & Assdociados, SROC", representado por António Gonçalves Monteiro
Cargo: SUPLENTE
Residência/Sede: Avª Frei Miguel Contreiros, nº 54, 10º, Lisboa

Prazo de duração do(s) mandato(s): 2003/2006
Data da deliberação: 2003.03.31

Ext. cond. das insc. nºs 1, 2, 10, 13, 14 da ficha nº 8904/19911007. Publicado no D.R.

1ª Conservatória do Registo Predial/Comercial de Loures
O(A) Ajudante, Maria Madalena M C Azevedo

Av.1 AP. 8/20071227 10:10:02 UTC - RECONDUÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS)

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO:

Prazo de duração do(s) mandato(s): Quadrinénio 2007/2010

Data da deliberação: 2007 03 19

1ª Conservatória do Registo Predial/Comercial de Loures

O(A) Adjunto(a) do Conservador, Fernando Luis Montenegro de Pina Aragão

An. 1 - 20080108 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.



1ª Conservatória do Registo Predial/Comercial de Loures

O(A) Adjunto(a) do Conservador, Fernando Luis Montenegro de Pina Aragão

Insc.2

Ap. 39/19980617 e Ap. 27/19990430 - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL E PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 1997

Ext. da insc. nº 11 da ficha nº 8904/19911007

Ano da Prestação de Contas: 1998

Ext. da insc. nº 12 da ficha nº 8904/19911007

1ª Conservatória do Registo Predial/Comercial de Loures
O(A) Ajudante, Maria Madalena M C Azevedo

Insc.3

Ap. 03/20060306 - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE

FORMA DE OBRIGAR/ÓRGÃOS SOCIAIS:

Forma de obrigar: a) Pela assinatura conjunta de dois administradores; b) Pela assinatura de um só administrador a quem tenham sido conferidos poderes pelo Conselho de Administração para a prática de acto certo e determinado, ou para a prática de certa e determinada categoria de actos; c) Pela assinatura de um dos administradores delegados, dentro dos limites fixados na delegação do Conselho de Administração; d) Pela assinatura de um ou mais mandatários, quer por si sós, quer conjuntamente, nos termos dos respectivos instrumentos de mandato; e) Pelas assinaturas conjunta de um administrador e de um procurador a que tenham sido conferidos poderes pelo Conselho de Administração para a prática de acto certo e determinado, ou para a prática de certa e determinada categoria de actos; f) Para actos de mero expediente basta a assinatura de um só administrador ou de um mandatário dentro dos limites do respectivo mandato; Estrutura da administração: Exercida por um Conselho de Administração composto por um número ímpar de membros, com o mínimo de três e o máximo de onze elementos

Estrutura da fiscalização: Exercida por um Fiscal Único, tendo um Suplente

Duração dos mandatos: ADMINISTRAÇÃO - Períodos de quatro anos, podendo ser renovável. FISCALIZAÇÃO - Período de três anos, podendo ser prorrogável.

Artigo(s) alterado(s): Nº 1 do artº 13º; nº 1 do artº 15º; artº 16º e artº 17º. ARTIGOS ELIMINADOS: Artº 21º e 23º

Ext. da insc. nº 15 da ficha nº 8904/19911007. Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

1ª Conservatória do Registo Predial/Comercial de Loures
O(A) Ajudante, Maria Madalena M C Azevedo

Insc.4

AP. 44/20060908 - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2005

Entregue na Conservatória em 2006.06.29



Código Verificação: 6K43RZ6XLT4A2M07A0W4FMNE
Verificação: <https://azambuja.balcãoeletronico.pt>
Documento assinado eletronicamente na plataforma e-PT

1ª Conservatória do Registo Predial/Comercial de Loures
O(A) Adjunto(a) do Conservador, António Carlos Duarte Loureiro Reis
An. 1 - 20070309 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.

1ª Conservatória do Registo Predial/Comercial de Loures
O(A) Adjunto(a) do Conservador, António Carlos Duarte Loureiro Reis

Insc.5 AP. 9/20071227 10:10:02 UTC - DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS)

ÓRGÃO(S) DESIGNADO(S):

FISCAL ÚNICO:

Ernst & Young Audit & Associados - SROC, S.A, representada por João Carlos Miguel Alves
NIF/NIPC: 505988283
Residência/Sede: Av. da República, 90, 6º
1600 - 206 Lisboa

SUPLENTE(S) DO FISCAL ÚNICO:

Rui Abel Serra Martins
NIF/NIPC: 185813054
Residência/Sede: Alameda dos Oceanos, lote 4, 23, 02-A
1990 - 398 Moscavide

Prazo de duração do(s) mandato(s): Triénio 2007/2009
Data da deliberação: 2007 03 19

1ª Conservatória do Registo Predial/Comercial de Loures
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Fernando Luis Montenegro de Pina Aragão

An. 1 - 20080108 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.

1ª Conservatória do Registo Predial/Comercial de Loures
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Fernando Luis Montenegro de Pina Aragão

Insc.6 AP. 81/20101231 21:57:13 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE(ONLINE)

Data de Encerramento do Exercício : 31 Dezembro
Artigo(s) alterado(s): aditado o 8º

Conservatória do Registo Comercial de Coimbra
O(A) Ajudante, Ana Paula Oliveira Pereira de Moura



An. 1 - 201110104 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.
Conservatória do Registo Comercial de Coimbra
O(A) Ajudante, Ana Paula Oliveira Pereira de Moura

Insc.7 AP. 6/201110729 13:16:32 UTC - DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) (ONLINE)

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: ERNST & YOUNG AUDIT & ASSOCIADOS - SROC S.A.
NIF/NIPC: 505988283
Cargo: SROC
Residência/Sede: Av. da República, nº 90, 6º
1600 - 206 Lisboa

SUPLENTE(S) DO FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: JOÃO CARLOS MIGUEL ALVES
NIF/NIPC: 201621231
Cargo: Roc suplente
Residência/Sede: Rua Fausto Figueiredo, Vila Azulina, Birre
2750 - 073 Cascais

Prazo de duração do(s) mandato(s): Triénio de 2010-2012
Data da deliberação: 2010-04-07

A SROC é representada por Paulo Jorge Luís da Silva.

Conservatória do Registo Predial/Comercial Santa Comba Dão
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Afonso Gomes Ferreira Viegas

An. 1 - 201110803 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.
Conservatória do Registo Predial/Comercial Santa Comba Dão
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Afonso Gomes Ferreira Viegas

Av.1 AP. 4/20130620 16:39:06 UTC - CESSAÇÃO DE FUNÇÕES DE MEMBRO(S) DO(S) ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) E SECRETÁRIO (ONLINE)

SUPLENTE(S) DO FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: JOÃO CARLOS MIGUEL ALVES



NIF/NIPC: 201621231

Cargo: Suplente do Fiscal Único

Causa: Renúncia

Data: 2011-10-28

FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: ERNST & YOUNG AUDIT & ASSOCIADOS - SROC S.A.

NIF/NIPC: 505988283

Cargo: Fiscal Único

Causa: Renúncia

Data: 2011-10-28

Conservatória do Registo Civil/Predial/Comercial/Automóvel Santa Comba Dão

O(A) Ajudante, Maria Serafina Meneses dos Santos Monteiro

An. 1 - 20130625 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.

Conservatória do Registo Civil/Predial/Comercial/Automóvel Santa Comba Dão

O(A) Ajudante, Maria Serafina Meneses dos Santos Monteiro

Insc.8

AP. 80/20110818 18:18:54 UTC - DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) (ONLINE)

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO:

Nome/Firma: JOSE LUIS SOARES SIMÕES

NIF/NIPC: 151265550

Cargo: Presidente

Residência/Sede: Rua das Dálías, nº 1 , Moninhos

2670 - 560 Loures



Nome/Firma: LEONEL FERNANDO SOARES SIMÕES
NIF/NIPC: 120347598
Residência/Sede: Rua Cesária Verde, nº 5, Foros de Amora, Seixal
2845 - 234 Seixal

Nome/Firma: JORGE MANUEL SOARES SIMÕES
NIF/NIPC: 114194610
Residência/Sede: Rua Quinta do Cuco, Covas de Ferro, Almagem do Bispo
2715 - 110 Almagem do Bispo

Nome/Firma: MARIA CELESTE MORGADO VENANCIO DOS SANTOS
NIF/NIPC: 182594076
Residência/Sede: Avenida de Roma, nº 47, 6º Dtº
1700 - 342 Lisboa

Prazo de duração do(s) mandato(s): Quadrinénio 2011/2014
Data da deliberação: 2011-02-20

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Ana Isabel Rodrigues Cintrão Cruz

An. 1 - 20110819 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.
Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Ana Isabel Rodrigues Cintrão Cruz

Insc.9

AP. 54/20130618 14:02:29 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE(ONLINE)

FORMA DE OBRIGAR/ÓRGÃOS SOCIAIS:

Estrutura da administração: conselho composto por três a treze membros
Estrutura da fiscalização: fiscal único ou conselho composto por três a sete membros
Duração dos mandatos: ADMINISTRAÇÃO: quatro anos; FISCALIZAÇÃO: um ano

Artigo(s) alterado(s): 1º, 2º, 3º, 5º, 7º, 9º, 11º, 13º, 14º, 16º, 17º, 20º, 21º, 23º; Artigos aditados: 6º, 8º, 10º, 12º, 13º, 15º, 18º, 22º e 24º; Artigos eliminados: 9º, 11º, 12º, 15º, 20º e 21º, tendo os artigos sido reenumerados

ACÇÕES:

Natureza: nominativas ou ao portador

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Ana Isabel Rodrigues Cintrão Cruz

An. 1 - 20130618 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.



Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Ana Isabel Rodrigues Cintrão Cruz

Insc.10 AP. 5/20130620 16:39:06 UTC - DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) E SECRETÁRIO (ONLINE)

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: PRICEWATERHOUSECOOPERS & ASSOCIADOS - SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS LDA
NIF/NIPC: 506628752

Cargo: Fiscal único
Residência/Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º
1069 - 316 Lisboa

SUPLENTE(S) DO FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: JOSE MANUEL HENRIQUES BERNARDO
NIF/NIPC: 192184113

Cargo: Suplente do Fiscal Único
Residência/Sede: Rua Ilha dos Amores, n° 52, Bloco A, 1º dtº
1990 - 375 Moscavide

Prazo de duração do(s) mandato(s): Ano 2011
Data da deliberação: 2011-12-31

SROC representada por António Joaquim Brochado Correia e Jorge Manuel Santos Costa.

Conservatória do Registo Civil/Predial/Comercial/Automóvel Santa Comba Dão
O(A) Ajudante, Maria Serafina Meneses dos Santos Monteiro

An. 1 - 20130625 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.

Conservatória do Registo Civil/Predial/Comercial/Automóvel Santa Comba Dão
O(A) Ajudante, Maria Serafina Meneses dos Santos Monteiro

Av.1 AP. 6/20130620 16:39:06 UTC - RECONDUÇÃO DE MEMBROS DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) E SECRETÁRIO (ONLINE)

FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: PRICEWATERHOUSECOOPERS & ASSOCIADOS - SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS LDA
NIF/NIPC: 506628752



SUPLENTE(S) DO FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: JOSE MANUEL HENRIQUES BERNARDO

NIF/NIPC: 192184113

Cargo: Suplente do Fiscal Único

Prazo de duração do(s) mandato(s): Ano 2012

Data da deliberação: 2012-05-31

SROC representada por Jorge Manuel Santos Costa e João Rui Fernandes Ramos.

Conservatória do Registo Civil/Predial/Comercial/Automóvel Santa Comba Dão

O(A) Ajudante, Maria Serafina Meneses dos Santos Monteiro

An. 1 - 20130625 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.

Conservatória do Registo Civil/Predial/Comercial/Automóvel Santa Comba Dão

O(A) Ajudante, Maria Serafina Meneses dos Santos Monteiro

Av.2 AP. 113/20131212 11:28:35 UTC - RECONDUÇÃO DE MEMBROS DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) (ONLINE)

FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: PRICEWATERHOUSECOOPERS & ASSOCIADOS - SOCIEDADE DE REVISORES OIBENSAIS DE CONTAS LDA

NIF/NIPC: 506628752



SUPLENTE(S) DO FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: JOSE MANUEL HENRIQUES BERNARDO

NIF/NIPC: 192184113

Prazo de duração do(s) mandato(s): Ano de 2013

Data da deliberação: 2013.10.15

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa

O(A) Adjunto(a) do Conservador, Ana Isabel Rodrigues Cintrão Cruz

An. 1 - 20131218 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa

O(A) Adjunto(a) do Conservador, Ana Isabel Rodrigues Cintrão Cruz

Insc.11

AP. 32/20141121 16:12:34 UTC - DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) (ONLINE)

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC S.A.

NIF/NIPC: 501776311

Cargo: Efetivo, repres. p/ Jorge Carlos Batalha Duarte Catulo

Residência/Sede: Edifício Atrium Saldanha, Praça Duque de Saldanha, 1-6º

1050 - 094 LISBOA

SUPLENTE(S) DO FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: CARLOS LUIS OLIVEIRA DE MELO LOUREIRO

NIF/NIPC: 106112333

Cargo: suplente (ROC)

Residência/Sede: Edifício Atrium Saldanha, Praça Duque de Saldanha, 1-6º

1050 - 094 LISBOA



Prazo de duração do(s) mandato(s): Ano: 2014
Data da deliberação: 22-09-2014

Conservatória do Registo Comercial do Porto
O(A) Ajudante, Fernanda Nunes T. de Carvalho

An. 1 - 20141201 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.
Conservatória do Registo Comercial do Porto
O(A) Ajudante, Fernanda Nunes T. de Carvalho

Insc.12 AP. 286/20160107 15:56:24 UTC - DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS)

ÓRGÃO(S) DESIGNADO(S):

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO:

Nome/Firma: JOSE LUIS SOARES SIMÕES
NIF/NIPC: 151265550
Cargo: Presidente

Nome/Firma: LEONEL FERNANDO SOARES SIMÕES
NIF/NIPC: 120347598

Nome/Firma: JORGE MANUEL SOARES SIMÕES
NIF/NIPC: 114194610

Nome/Firma: MARIA CELESTE MORGADO VENANCIO DOS SANTOS
NIF/NIPC: 182594076

Nome/Firma: DANIELA ALEXANDRA LOPES SIMÕES
NIF/NIPC: 209522410
Residência/Sede: Rua da Fonte ,nº 88,Bolores
2670 - 346 Loures

Nome/Firma: FERNANDA MARIA OLIVEIRA SIMÕES
NIF/NIPC: 209546018
Residência/Sede: Rua Casal dos Pomares nº5,Portela das Maúncas
2670 - 556 Loures

Nome/Firma: RUJ MIGUEL MARCOS SIMÕES
NIF/NIPC: 217041663
Residência/Sede: Rua Dr Filipe Araujo,nº4,2º B
1885 - 097 Moscavide

FISCAL ÚNICO:



Nome/Firma: DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC S.A.
NIF/NIPC: 501776311

SUPLENTE(S) DO FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: CARLOS LUIS OLIVEIRA DE MELO LOUREIRO
NIF/NIPC: 106112333

Prazo de duração do(s) mandato(s): 2015/2018(ADM) e Ano 2015(Fisc)
Data da deliberação: 22.12.2015

Conservatória do Registo Comercial Lisboa
O(A) Conservador(a), Maria Fernanda Marques Rolão Campos Garcia

An. 1 - 20160120 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.
Conservatória do Registo Comercial Lisboa
O(A) Conservador(a), Maria Fernanda Marques Rolão Campos Garcia

Insc.:13

AP. 15/20160809 16:58:32 UTC - DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) E SECRETÁRIO (ONLINE)

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC S.A.
NIF/NIPC: 501776311

Cargo: Efetivo, representada por Jorge Carlos Batalha Duarte Catulo
Residência/Sede: Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, nº 7
1070 - 100 Lisboa

SUPLENTE(S) DO FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: CARLOS LUIS OLIVEIRA DE MELO LOUREIRO
NIF/NIPC: 106112333
Cargo: Suplente
Residência/Sede: Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, nº 7
1070 - 100 Lisboa

Prazo de duração do(s) mandato(s): Ano: 2016
Data da deliberação: 2016-07-13

Conservatória do Registo Comercial Cascais
O(A) Conservador(a) Auxiliar, Maria Luísa Nunes de Sousa

An. 1 - 20160810 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.



Conservatória do Registo Comercial Cascais
O(A) Conservador(a) Auxiliar, Maria Luísa Nunes de Sousa

Insc.14 **AP. 2/20161123 10:25:10 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE(ONLINE)**

Artigo(s) alterado(s): 1.º (prestações acessórias)

Conservatória do Registo Comercial Sintra
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Maria Paula Fernandes Pereira

An. 1 - 20161123 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.

Conservatória do Registo Comercial Sintra
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Maria Paula Fernandes Pereira

Insc.15 **AP. 90/20181017 17:05:17 UTC - DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) (ONLINE)**

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC S.A., representada por Nuno Bettencourt Pereira, Roc
NIF/NIPC: 501776311
Cargo: Fiscal Único Efectivo
Residência/Sede: Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, nº 7
1070 - 100 Lisboa

SUPLENTE(S) DO FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: CARLOS LUIS OLIVEIRA DE MELO LOUREIRO, Roc
NIF/NIPC: 106112333
Cargo: Suplente do fiscal Único
Residência/Sede: Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, nº 7
1070 - 100 Lisboa

Prazo de duração do(s) mandato(s): ANO de 2017
Data da deliberação: 26 de Outubro de 2017

Conservatória do Registo Comercial Porto
O(A) Escriturário(a) Superior, Rosa Maria Antunes Machado

An. 1 - 20181019 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.

Conservatória do Registo Comercial Porto
O(A) Escriturário(a) Superior, Rosa Maria Antunes Machado



FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC S.A., representada por Nuno Bettencourt Pereira, Roc

NIF/NIPC: 501776311

Cargo: Fiscal Único Efectivo

Residência/Sede: Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, n° 7

1070 - 100 Lisboa

SUPLENTE(S) DO FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: CARLOS LUJIS OLIVEIRA DE MELO LOUREIRO, Roc

NIF/NIPC: 106112333

Cargo: Suplente do fiscal Único

Residência/Sede: Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, n° 7

1070 - 100 Lisboa

Prazo de duração do(s) mandato(s): ANO de 2018

Data da deliberação: 26 de Outubro de 2017

Conservatória do Registo Comercial Porto

O(A) Escriturário(a) Superior, Rosa Maria Antunes Machado



Insc.16 AP. 193/20190111 16:50:18 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE E DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) (ONLINE)

Artigo(s) alterado(s): aditado o capítulo 5º com o artº 25º

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO:

Nome/Firma: JOSE LUIS SOARES SIMÕES
NIF/NIPC: 151265550
Cargo: Presidente

Nome/Firma: JORGE MANUEL SOARES SIMÕES
NIF/NIPC: 114194610
Cargo: Vogal

Nome/Firma: LEONEL FERNANDO SOARES SIMÕES
NIF/NIPC: 120347598
Cargo: Vogal

Nome/Firma: RUJ MIGUEL MARCOS SIMÕES
NIF/NIPC: 217041663
Cargo: Vogal

Nome/Firma: DANIELA ALEXANDRA LOPES SIMÕES
NIF/NIPC: 209522410
Cargo: Vogal

Nome/Firma: MARIA CELESTE MORGADO VENANCIO SANTOS
NIF/NIPC: 182594076
Cargo: Vogal

Nome/Firma: FERNANDA MARIA OLIVEIRA SIMÕES
NIF/NIPC: 209546018
Cargo: Vogal

Prazo de duração do(s) mandato(s): ano 2019
Data da deliberação: 2018.12.10

Conservatória do Registo Comercial Lisboa
O(A) Conservador(a), Maria Fernanda Marques Rolão Campos Garcia



An. 1 - 20190201 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.
Conservatória do Registo Comercial Lisboa
O(A) Conservador(a), Maria Fernanda Marques Rolão Campos Garcia

Av.1 AP. 193/20191203 16:50:28 UTC - CESSAÇÃO DE FUNÇÕES DE MEMBROS DO(S) ORGÃO(S) SOCIAL(AIS)

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO:

Nome/Firma: MARIA CELESTE MORGADO VENANCIO SANTOS

NIF/NIPC: 182594076

Cargo: Vogal

Causa: renúncia

Data: 20191130

Conservatória do Registo Comercial Lisboa

O(A) Conservador(a), Carlos Manuel Santana Vidigal

An. 1 - 20191204 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.

Conservatória do Registo Comercial Lisboa

O(A) Conservador(a), Carlos Manuel Santana Vidigal

Insc.17 AP. 6/20191205 09:13:15 UTC - DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) E SECRETÁRIO (O(S) ÚNICO(S))

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC S.A., representada por Nuno Bettencourt Pereira, Roc;

NIF/NIPC: 501776311

Cargo: Efectivo

Residência/Sede: Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, nº 7
1070 - 100 Lisboa



Código de Verificação: 6K43RZ6XLT1M07AMWF4FMNE
Verificação: <https://azambuja.balcao eletronic o.pt>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 83 / 107

SUPLENTE(S) DO FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: JOÃO CARLOS HENRIQUES GOMES FERREIRA, ROC;
NIF/NIPC: 200212460

Cargo: Suplente
Residência/Sede: Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, nº 7
1070 - 100 Lisboa

Prazo de duração do(s) mandato(s): Ano de 2019
Data da deliberação: 04 de Outubro de 2019

Conservatória do Registo Comercial Porto
O(A) Oficial de Registos, Ana Maria Valente Costa Loureiro

An. 1 - 20191206 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.

Conservatória do Registo Comercial Porto
O(A) Oficial de Registos, Ana Maria Valente Costa Loureiro

Insc.18 AP. 31/20200116 18:34:34 UTC - DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) (ONLINE)

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO:

Nome/Firma: JOSE LUIS SOARES SIMÕES
NIF/NIPC: 151265550
Cargo: Presidente
Residência/Sede: Varandas do Vale, Rua das Dálías, nº 1, Quinta da peça, Moinhos
2670 - 560 Loures

Nome/Firma: LEONEL FERNANDO SOARES SIMÕES
NIF/NIPC: 120347598
Cargo: Vogal
Residência/Sede: Rua Cesário Verde, nº 5, Foros de Amora
2845 - 234 Amora

Nome/Firma: JORGE MANUEL SOARES SIMÕES
NIF/NIPC: 114194610
Cargo: Vogal
Residência/Sede: Rua Quinta do Cuco, nº 19 Covas de Ferro
2715 - 097 Moscavide

Nome/Firma: RUJ MIGUEL MARCOS SIMÕES
NIF/NIPC: 217041663
Cargo: Vogal



Residência/Sede: Rua Dr. Filipe Araújo, nº 4, 2º B
1885 - 097 Moscavide

Nome/Firma: FERNANDA MARIA OLIVEIRA SIMÕES
NIF/NIPC: 209546018

Cargo: Vogal

Residência/Sede: Rua Casal dos Pomares, nº 5, Portela das Maunças
2670 - 556 Loures

Nome/Firma: DANIELA ALEXANDRA LOPES SIMÕES
NIF/NIPC: 209522410

Cargo: Vogal

Residência/Sede: Rua da Fonte, nº 88, Bolores
2670 - 346 Loures

Prazo de duração do(s) mandato(s): Administração 2020-2023
Data da deliberação: 28 de dezembro de 2019

Conservatória do Registo Comercial/Automóvel Braga
O(A) Conservador(a), Maria Manuela Magalhães da Silva Neto

An. 1 - 20200120 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.

Conservatória do Registo Comercial/Automóvel Braga
O(A) Conservador(a), Maria Manuela Magalhães da Silva Neto

Av.1 AP. 157/20210222 17:22:01 UTC - CESSAÇÃO DE FUNÇÕES DE MEMBRO(S) DO(S) ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) (ONLINE)

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO:

Nome/Firma: RUI MIGUEL MARCOS SIMÕES

NIF/NIPC: 217041663

Cargo: Vogal

Causa: renúncia

Data: 2020.12.31

Conservatória do Registo Comercial Lisboa



O(A) Conservador(a), Ana Isabel Rodrigues Cíntrão Cruz

An. 1 - 20210225 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.

Conservatória do Registo Comercial Lisboa

O(A) Conservador(a), Ana Isabel Rodrigues Cíntrão Cruz

Insc.19 AP. 48/20210104 16:26:50 UTC - DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) (ONLINE)

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC S.A.
NIF/NIPC: 501776311

Cargo: Fiscal Único Efetivo

Residência/Sede: Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, 7
1070 - 100 Lisboa

SUPLENTE(S) DO FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: JOÃO CARLOS HENRIQUES GOMES FERREIRA
NIF/NIPC: 200212460

Cargo: Suplente Fiscal Único

Residência/Sede: Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, 7
1070 - 100 Lisboa

Prazo de duração do(s) mandato(s): Ano: 2020

Data da deliberação: 2020-11-04

Conservatória do Registo Comercial Coimbra
O(a) Notário(a), Manuela Sofia Gorgel Couto Pinto

An. 1 - 20210203 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.

Conservatória do Registo Comercial Coimbra

O(a) Notário(a), Manuela Sofia Gorgel Couto Pinto

Insc.20 AP. 158/20210222 17:22:01 UTC - DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) (ONLINE)

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO:



Código Validação: 6K43R26XLT4ANMOTAMWF4FMNE
Verificação: <https://azambuja.balcãoeletronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 86 / 107

Nome/Firma: MIGUEL ROQUETTE ROCHA MARTINS

NIF/NIPC: 215510380

Cargo: Vogal

Residência/Sede: Rua Sam Levy, nº 1, bloco H, 3º esquerdo
1400 - 406 Lisboa

Prazo de duração do(s) mandato(s): até final do mandato em curso - 2020/2023

Data da deliberação: 2020.12.18

Conservatória do Registo Comercial Lisboa

O(A) Conservador(a), Ana Isabel Rodrigues Cintrão Cruz

An. 1 - 20210225 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.

Conservatória do Registo Comercial Lisboa

O(A) Conservador(a), Ana Isabel Rodrigues Cintrão Cruz

Insc.21

AP. 146/20240103 16:17:48 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE(ONLINE)

Artigo(s) alterado(s): 3º. Eliminado: 25º

OBJECTO: a) Compra, venda, revenda, exploração e administração de bens imóveis; b) Prestação de serviços na área de gestão empresarial; c) Produção de energia eléctrica através de tecnologias de produção renovável e não renovável, destinada ao autoconsumo ou à venda, parcial ou na totalidade, à rede eléctrica de serviço público, designada por unidades de produção para auto consumo (UPAC) ou por unidades de pequena produção (UPP); d) Realização de todo o tipo de estudos e execução de projectos de alguma forma relacionados com o sector energético, incluindo sem limitar no campo das energias renováveis, na utilização eficiente e sustentável de recursos energéticos, na gestão de produção ou consumos de energia; e e) Prestação de serviços de consultoria, assessoria ou formação no campo da energia, utilização de recursos, transição energética, ou quaisquer outros conexos.

Conservatória do Registo Comercial Lisboa

O(A) Conservador(a), Ana Isabel Rodrigues Cintrão Cruz

An. 1 - 20240215 - Publicado em <http://publicacoes.mj.pt>.

Conservatória do Registo Comercial Lisboa

O(A) Conservador(a), Ana Isabel Rodrigues Cintrão Cruz

Insc.22

AP. 72/20250116 17:36:38 UTC - DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) (ONLINE)

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO:

Nome/Firma: JOSE LUIS SOARES SIMÕES

NIF/NIPC: 151265550

Cargo: Presidente

Residência/Sede: Varanda do Vale, Rua das Dálías, nº 1, Quinta da Peça, Moninhos
2670 - 560 Loures

Código de Verificação: 6K43RZ6XL74ANMOZAWWF4FMNE
Verificação: <https://azambuja.balcasoeletronico.pt>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 87



Nome/Firma: LEONEL FERNANDO SOARES SIMÕES
NIF/NIPC: 120347598
Cargo: Vogal
Residência/Sede: Rua Cesário Verde, nº 5, Foros de Amora
2845 - 234 Amora

Nome/Firma: JORGE MANUEL SOARES SIMÕES
NIF/NIPC: 114194610
Cargo: Vogal
Residência/Sede: Rua Quinta do Cuco, nº 19, Covas de Ferro
2715 - 460 Almagem do Bispo

Nome/Firma: FERNANDA MARIA OLIVEIRA SIMÕES
NIF/NIPC: 209546018
Cargo: Vogal
Residência/Sede: Rua Casal dos Pomares, nº 5, Portela das Maúncas
2670 - 566 Loures

Nome/Firma: DANIELA ALEXANDRA LOPES SIMÕES
NIF/NIPC: 209522410
Cargo: Vogal
Residência/Sede: Travessa do Arneiro, nº 2, Lagoa
2640 - 064 Santo Isidoro, Mafra

Nome/Firma: MIGUEL ROQUETTE ROCHA MARTINS
NIF/NIPC: 215510380
Cargo: Vogal
Residência/Sede: Rua Sam Levy, nº 1, bloco H, 3º esq.
1400 - 406 Lisboa

Prazo de duração do(s) mandato(s): Quadrântio 2024/2027
Data da deliberação: 2024-07-25

Conservatória do Registo Comercial Coimbra
O(A) Oficial de Registos, Ana Margarida Franco Pereira Duarte

An. 1 - 20250307 - Publicado em <http://publicacoes.mj.pt>.
Conservatória do Registo Comercial Coimbra
O(A) Oficial de Registos, Ana Margarida Franco Pereira Duarte

Insc.23 AP. 2/20250206 09:23:52 UTC - DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL (AIS) E SECRETÁRIO (O) (A) (E)

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

FISCAL ÚNICO:



Nome/Firma: DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC S.A.
NIF/NIPC: 501776311
Cargo: Efectivo, rep. por Luis Pedro de Freitas Roldão
Residência/Sede: Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, 7
1070 - 100 Lisboa

SUPLENTE(S) DO FISCAL ÚNICO:

Nome/Firma: JOÃO CARLOS HENRIQUES GOMES FERREIRA
NIF/NIPC: 200212460
Cargo: Suplente
Residência/Sede: com domicílio profissional na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, 7
1070 - 100 Lisboa

Prazo de duração do(s) mandato(s): Ano: 2024
Data da deliberação: 2024-11-05

Conservatória do Registo Comercial Cascais
O(A) Conservador(a), Maria Luísa Nunes de Sousa

An. 1 - 20250704 - Publicado em <http://publicacoes.mj.pt>.
Conservatória do Registo Comercial Cascais
O(A) Conservador(a), Maria Luísa Nunes de Sousa

Menções de Depósito - Anotações

Menção	DEP 2639/2007-07-10 13:42:20 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL
	Ano da Prestação de Contas: 2006
	Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas
	Requerente e Responsável pelo Registo: LS GESTAO EMPRESARIAL E IMOBILIARIA SA
	Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro
An. 1 - 20070710 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes	
	Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 4446/2008-07-01 20:21:16 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2007



Código de Verificação: 6K43R26XLT4ANMOT7AMWF4FMNE
Verificação: <https://azambuja.balcioeletronico.pt/>

Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona Página 89 / 107

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas

Requerente e Responsável pelo Registo: LS GESTAO EMPRESARIAL E IMOBILIARIA SA
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20080701 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 2792/2009-07-10 18:34:10 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2008

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas

Requerente e Responsável pelo Registo: LS GESTAO EMPRESARIAL E IMOBILIARIA SA
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20090710 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 4421/2010-07-16 18:45:44 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2009

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas e Sem Ênfases

Requerente e Responsável pelo Registo: LS GESTAO EMPRESARIAL E IMOBILIARIA SA
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20100716 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 4299/2011-09-25 00:02:42 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2010 (2010-01-01 a 2010-12-31)

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas e Sem Ênfases

Requerente e Responsável pelo Registo: LS GESTAO EMPRESARIAL E IMOBILIARIA SA
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20110925 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>



Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 4254/2012-07-19 21:10:48 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2011 (2011-01-01 a 2011-12-31)

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas e Sem Ênfases

Requerente e Responsável pelo Registo: LS GESTAO EMPRESARIAL E IMOBILIARIA SA

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20120719 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 4016/2013-07-18 18:43:18 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2012 (2012-01-01 a 2012-12-31)

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas

Requerente e Responsável pelo Registo: LS GESTAO EMPRESARIAL E IMOBILIARIA SA

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20130718 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 4601/2014-07-21 21:53:22 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2013 (2013-01-01 a 2013-12-31)

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas

Requerente e Responsável pelo Registo: LS GESTAO EMPRESARIAL E IMOBILIARIA SA

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20140721 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 4461/2015-07-21 21:11:19 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2014 (2014-01-01 a 2014-12-31)

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas, Com Ênfases



Código de validação: 6K43RZ6XLT4ANMOTAMWF4FMNE

Verificação: <https://azambuja.balcioeletronico.pt>

Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 91 / 107

Requerente e Responsável pelo Registo: LS GESTAO EMPRESARIAL E IMOBILIARIA SA
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20150721 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 4379/2016-07-28 20:50:45 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2015 (2015-01-01 a 2015-12-31)

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas e Sem Ênfases

Requerente e Responsável pelo Registo: LS GESTAO EMPRESARIAL E IMOBILIARIA SA
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20160728 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 3629/2017-07-28 22:16:13 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2016 (2016-01-01 a 2016-12-31)

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas e Sem Ênfases

Requerente e Responsável pelo Registo: LS GESTAO EMPRESARIAL E IMOBILIARIA SA
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20170728 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 3536/2018-07-19 13:54:38 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2017 (2017-01-01 a 2017-12-31)

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas e Sem Ênfases

Requerente e Responsável pelo Registo: LS GESTAO EMPRESARIAL E IMOBILIARIA SA
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20180719 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro



Menção **DEP 2866/2019-07-18 21:35:27 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2018 (2018-01-01 a 2018-12-31)

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas e Sem Ênfases

Requerente e Responsável pelo Registo: LS GESTAO EMPRESARIAL E IMOBILIARIA SA

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20190718 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 3596/2020-09-20 22:04:39 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2019 (2019-01-01 a 2019-12-31)

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas e Sem Ênfases

Requerente e Responsável pelo Registo: LS GESTAO EMPRESARIAL E IMOBILIARIA SA

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20200920 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 3226/2021-08-03 20:43:14 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2020 (2020-01-01 a 2020-12-31)

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas e Sem Ênfases

Requerente e Responsável pelo Registo: LS GESTAO EMPRESARIAL E IMOBILIARIA SA

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20210803 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 3025/2022-07-23 21:37:32 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2021 (2021-01-01 a 2021-12-31)

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas e Sem Ênfases

Requerente e Responsável pelo Registo: LS GESTAO EMPRESARIAL E IMOBILIARIA SA



Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20220723 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 3105/2023-07-20 06:10:27 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2022 (2022-01-01 a 2022-12-31)

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas e Sem Ênfases

Requerente e Responsável pelo Registo: LS GESTAO EMPRESARIAL E IMOBILIARIA SA

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20230720 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 2920/2024-08-02 16:33:54 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2023 (2023-01-01 a 2023-12-31)

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas e Sem Ênfases

Requerente e Responsável pelo Registo: LS GESTAO EMPRESARIAL E IMOBILIARIA SA

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20240802 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 2576/2025-07-25 15:35:16 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2024 (2024-01-01 a 2024-12-31)

Emitida Certificação Legal de Contas, sendo o parecer de Revisão: Sem Reservas e Sem Ênfases

Requerente e Responsável pelo Registo: LS GESTAO EMPRESARIAL E IMOBILIARIA SA

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20250725 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro



Fim da Certidão

Nota Importante:

- ❗ Não necessita de imprimir este documento. Pode dar o código de acesso a qualquer entidade pública ou privada, sempre que precise de apresentar uma certidão de registo comercial.





LEGENDA



Limite da Área de Intervenção do PP. Habitar Azambuja



Plano de Pormenor Habitar Azambuja

Peça Gráfica: **2**

Planta N.º **2**

Localização sobre imagem de satélite

Entidade Responsável pelo Plano: **Câmara Municipal de Azambuja**

Data: **Setembro 2025**

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA:

Imagem de Satélite

Entidade Produtora: **ESRI, MAXAR, EARTHSTAR GEOGRAPHICS** Edição: **2025**

Sistema de Referência: **ETRS_1989_Portugal_TM06**

Sistema de Projeção Cartográfica: **Transversa de Mercator**

Escala: **1:5 000**



Promotor:



Equipa Técnica:



Fonte: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community



Código Verificação: ESK3R2SXL1AN10ZAMW4FMNE
 Verificação: https://azambuja.beccaeletronico.pt/
 Documento assinado eletronicamente na plataforma eStribo Gestiona (Página 96 / 107)

MINUTA DE CONTRATO DE PLANEAMENTO

PLANO DE PORMENOR HABITAR AZAMBUJA

Entre:

Primeiro Outorgante:

Município da Azambuja, autarquia local, com o número de pessoa coletiva de direito público n.º 506821480, com sede na Praça do Município, n.º 19, 2050-329 Azambuja, neste ato representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Silvino José da Silva Lúcio.

Segundo Outorgante:

LS – Gestão Empresarial e Imobiliária, S.A., pessoa coletiva com o número de identificação de pessoa coletiva 502626976, com sede em Moninhos, neste ato representada por Jorge Manuel Soares Simões e José Luis Soares Simões, adiante designado por **Promotor**.

Considerandos:

- A Câmara Municipal é o órgão municipal competente para a elaboração de planos de pormenor, sem prejuízo de se poder obrigar, através de Contrato para Planeamento, perante um ou mais interessados, a propor à Assembleia Municipal, a aprovação de um Plano de Pormenor, de acordo com o artigo 76.º e o n.º 2 do artigo 79.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual;
- Nos termos do artigo 76.º do RJIGT, compete à Câmara Municipal, determinar o momento e a oportunidade para a elaboração de planos municipais de ordenamento do território;
- A Câmara Municipal considera relevante a elaboração de um Plano Municipal de Ordenamento do Território, na figura de Plano de Pormenor, para uma área com cerca de 8,10 hectares, situada



na freguesia de Azambuja, designado por Plano de Pormenor de Azambuja Poente, doravante, 'PPAP';

- O presente contrato concretiza o princípio da contratualização previsto na alínea h), do n.º 1, do artigo 3.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, bem como nos artigos 79.º a 81.º do RJIGT;
- A Câmara Municipal assegura a harmonização dos vários interesses públicos com expressão territorial, tendo em conta as estratégias de desenvolvimento económico e social, bem como a sustentabilidade e a solidariedade intra e intergeracional na ocupação e utilização do território, assegurando a qualidade de vida e um equilibrado desenvolvimento socioeconómico às gerações presentes e futuras, em cumprimento do n.º 2 do artigo 39.º Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU), publicada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada;
- O contrato não prejudica o livre exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao conteúdo, procedimento de elaboração, de aprovação e de execução do plano, nem a observância dos regimes legais relativos ao uso do solo, às disposições dos demais programas e planos territoriais e a todo o regime legal aplicável, em observação do n.º 4 do artigo 47.º da LBGPPSOTU e do n.º 2 do artigo 80.º do RJIGT
- Nos termos dos considerandos constantes da Reunião de Câmara de 2 de dezembro de 2025, que determinou a aprovação do presente contrato, ficou demonstrada a oportunidade de elaborar um novo quadro planificatório através da figura de Plano de Pormenor, designado Plano de Pormenor Azambuja Poente, visando o desenvolvimento de uma nova área urbana de dimensão relevante, planificada de raiz, que promova a alteração



- da imagem da vila de Azambuja de forma a constituir 'parte de cidade' qualificada, princípios fixados nos Termos de Referência;
- O modelo de ocupação territorial assentará nos princípios da economia circular e pretende ser regenerativo, dinâmico e resiliente, apostando na preservação e valorização dos recursos;
 - O Plano integrará critérios de sustentabilidade, ordenamento funcional, mitigação de impactes e qualificação ambiental e paisagística;
 - O Segundo Outorgante é proprietário de toda a Área de Intervenção;
 - A Câmara Municipal de Azambuja reconhece o interesse público na qualificação urbanística e ambiental da Área de Intervenção;
 - As Partes reconhecem que a acessibilidade ferroviária e rodoviária ao local é uma mais-valia que permite acessos rápidos e diretos ao centro da Área Metropolitana de Lisboa.
 - O conteúdo dos Termos de Referência.

As partes acordam de boa-fé e reciprocamente aceitam o presente contrato nos seguintes, tendo a deliberação de início de procedimento de contratação e a correspondente publicação sido efetuadas em conformidade com o disposto nos artigos 79.º, 81.º e 89.º do RJIGT e o mesmo contrato, em minuta, sido aprovado na reunião da Câmara Municipal de 2 de novembro de 2025, que se enquadra pelos considerandos supra enunciados e se rege pelas cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira (Objeto e Âmbito do Contrato)

1. Pelo presente contrato, as partes contratantes comprometem-se a promover, de forma concertada, a elaboração de todas as peças escritas e desenhadas necessárias à elaboração do Plano de Pormenor Azambuja Poente, em conformidade com os Termos



- de Referência que constituem o Anexo I ao presente contrato e dele fazem parte integrante;
2. Através do presente contrato é estabelecida uma relação jurídica administrativa através da qual o Primeiro Outorgante pretende prosseguir as suas atribuições em matéria de ordenamento do território e urbanismo, com a colaboração da Segunda Outorgante;
 3. O conteúdo e os procedimentos de elaboração e execução do Plano regem-se pelo disposto nas normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente, da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU), publicada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada, RJGT, pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado, que estabelece regime jurídico da avaliação de impacte ambiental (AIA), Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, alterado, que estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de planos e programas no ambiente, Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, alterado, que estabelece os princípios e as normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional e Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros N.º 64-A/ 2009, de 6 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação N.º 71-A/ 2009, de 2 de outubro;

Cláusula Segunda

(Objetivos da Elaboração do Plano de Pormenor)

A elaboração do Plano de Pormenor visa estruturar o território e consolidar uma nova área urbana de uso dominante habitacional e a oferta de uma nova centralidade na vila de Azambuja; reorganizar os



usos do solo; promover a sustentabilidade ambiental; racionalizar as infraestruturas e garantir a fluidez do tráfego.

Cláusula Terceira

(Área de Intervenção do Plano de Pormenor)

A área de intervenção encontra-se delimitada nas plantas anexas ao presente contrato. O Promotor é proprietário legítimo dos prédios nela incluídos.

Cláusula Quarta

(Obrigações da Primeira Contratante)

A Primeira Outorgante compromete-se a:

1. Promover todas as diligências necessárias para a aprovação do Plano de Pormenor;
2. A ponderar e avaliar as propostas apresentadas pela Segunda Contratante
3. Prestar informação relevante e partilhar pareceres e comunicações institucionais recebidas no decurso do procedimento, designadamente: a conclusão da proposta final do plano de pormenor, a conferência procedimental, a discussão pública, a aprovação da Assembleia Municipal e a publicação do Plano.

Cláusula Quinta

(Obrigações da Segunda Outorgante)

A Segunda Outorgante compromete-se:

1. A observar integralmente os Termos de Referência; a fornecer todos os elementos relevantes para a boa execução do Plano;
2. A transferir para o Município de Azambuja, sem quaisquer reservas, a propriedade de todos os estudos e a propriedade e os



- direitos de autor necessários sobre todas as peças escritas ou desenhadas, após a conclusão integral da elaboração do Plano incluindo estudos técnicos, cartografia homologada e consultoria externa em conformidade com a Lei e com os Termos de Referência aprovados;
3. Compete ainda à Segunda Outorgante, a elaboração de todas as peças escritas ou desenhadas que venham a ser solicitadas pela Câmara Municipal, no decurso do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor, quer se trate de novas peças, quer se trate de alteração ou retificação das apresentadas;
 4. Entregar todas as peças escritas e desenhadas em formato editável (Word, Excel, AutoCAD, Shapefile, entre outros);
 5. Assegurar que todos os subcontratados assumem contratualmente as mesmas obrigações.

Cláusula Sexta

(Execução Técnica e Direitos de Autor)

1. A Segunda Outorgante declara que recorrerá à sociedade Dynamic Land II, Lda., pessoa coletiva número 516174649, com sede na Rua Doutor Neves Elyseu, N°12, R/C Esquerdo, 2780-345 Oeiras, empresa credenciada para o efeito, para a elaboração técnica de todas as peças escritas e desenhadas do Plano de Pormenor e dos respetivos estudos técnicos e cartográficos.
2. A coordenação técnica do processo será assegurada por. Raul Lopes Simão, mandatado para representar a Segunda Outorgante junto da Câmara Municipal.
3. As peças escritas e desenhadas elaboradas constituem criações técnicas e intelectuais protegidas por direitos de autor e de propriedade intelectual. A titularidade inicial pertence à Dynamic Land ou aos seus subcontratados, mas a Segunda Outorgante assegura a transferência plena e definitiva para o Município de



Azambuja dos direitos de utilização, alteração, reprodução e exploração, sem quaisquer restrições, após a conclusão integral do procedimento de elaboração e aprovação do Plano de Pormenor e com a entrega final em formato editável.

4. Até à entrega integral prevista no número anterior, o Município dispõe do direito de uso, de todos os elementos escritos e desenhados, para efeitos de análise, discussão e reuniões com entidades que a Câmara Municipal entenda consultar.

Cláusula Sétima

(Prazos de Execução do Plano de Pormenor)

O prazo global previsto para a execução do Plano de Pormenor é de 24 meses, com fases discriminadas para deliberação de início, consulta preventiva, elaboração da proposta, conferência procedimental, consulta pública, elaboração da versão final e aprovação, de acordo com os Termos de Referência.

Cláusula Oitava

(Reserva de Exercício de Poderes Públicos)

1. O presente Contrato, em nada afeta o reconhecimento de que a função de planeamento é exclusivamente pública e depende, nos termos da lei, da Câmara Municipal de Azambuja, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano de Pormenor, sem prejuízo de consideração dos interesses e legítimas expectativas da Segunda Outorgante.
2. A Câmara Municipal de Azambuja reserva-se a possibilidade inderrogável de exercer os seus poderes de planeamento na conformação do conteúdo do plano, nomeadamente na determinação das opções e de ocupação e uso do solo suscetíveis de concretização.



3. Em circunstância alguma o conteúdo do presente Contrato impede ou condiciona o cumprimento da Lei, nomeadamente, no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação, designadamente a participação de todos os interessados e ao exercício de competências por parte de outras entidades públicas.
4. O disposto no presente contrato não substitui o Plano de Pormenor, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser nele incorporado e, para o efeito aprovado, pela Assembleia Municipal de Azambuja e publicado de acordo com a Lei.
5. A Câmara Municipal reserva-se o direito de suspender ou alterar o procedimento de planeamento por razões fundamentadas, designadamente resultantes da avaliação ambiental estratégica ou da participação das entidades consultadas.

Cláusula Nona

(Notificações e Comunicações)

1. Todas as notificações e comunicações entre as partes deverão ser efetuadas por escrito, mediante protocolo, carta registada ou correio eletrónico dirigido aos seguintes endereços institucionais:
 - a. Município de Azambuja: Praça do Município, n.º 19, 2050-329 Azambuja; Email: geral@cm-azambuja.pt
 - b. LS – Gestão Empresarial e Imobiliária, S.A.: Moninhos, apartado 41, 2671 - 951 Loures; Email: paulo.guimaraes@luis-simoes.com.
2. Qualquer das Partes pode indicar, por escrito, um endereço diverso para efeitos das subseqüentes notificações e comunicações.

Cláusula Décima

(Alterações e Aditamentos)



As alterações ou aditamentos ao presente contrato apenas serão válidos se realizados por escrito, datados e assinados por ambas as partes contratantes.

Cláusula Décima Primeira

(Resolução de Conflitos)

1. Eventuais conflitos quanto à interpretação ou execução do presente contrato serão, em primeiro lugar, objeto de tentativa de resolução por acordo entre as partes.
2. Na ausência de acordo, o litígio será submetido a arbitragem nos termos dos artigos 180.º e seguintes do Código de Processo nos Tribunais Administrativos, publicado pela Lei n.º 15/2002, de 22 de fevereiro, alterada.

Cláusula Décima Segunda

(Vigência do Contrato)

O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e manter-se-á em vigor até à publicação do Plano de Pormenor em Diário da República, podendo cessar em caso de incumprimento, alteração legal relevante ou convenção expressa entre as partes.



Anexos ao Contrato de Planeamento:

- **Anexo I:** Termos de Referência
- **Anexo II:** Planta de Delimitação sobre Carta Militar
- **Anexo III:** Planta de Delimitação sobre Fotografia Aérea

Azambuja, DATA

Presidente da Câmara Municipal de Azambuja
Silvino José da Silva Lúcio

LS Gestão Empresarial e Imobiliária, S.A.
Jorge Manuel Soares Simões

LS Gestão Empresarial e Imobiliária, S.A.
José Luís Soares Simões

