

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 47/95

A Assembleia Municipal de Rio Maior aprovou, em 26 de Novembro de 1994, o seu Plano Director Municipal.

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

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

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

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

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de Rio Maior com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, designadamente com as das Reservas Agrícola e Ecológica Nacionais.

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

Para além das servidões e restrições constantes da planta de condicionantes deve ainda ser cumprida a servidão relativa ao feixe hertziano da ANA, E. P., Montejunto-Lousã, instituída pelo Despacho conjunto A-97-XI, de 27 de Outubro de 1990.

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

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu ratificar o Plano Director Municipal de Rio Maior.

Presidência do Conselho de Ministros, 16 de Março de 1995. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

Regulamento do Plano Director Municipal de Rio Maior

TÍTULO I

Disposições gerais e definições

CAPÍTULO I

Disposições gerais

SECÇÃO I

Ambito territorial e composição

Artigo 1.º

1 — Considera-se abrangida pelo Plano Director Municipal (PDM) de Rio Maior toda a área do território concelhio, cujos limites se

encontram expressos na planta de ordenamento, à escala de 1:25 000, que, conjuntamente com o Regulamento e plantas de condicionantes, fazem parte integrante do PDM de Rio Maior.

2 — São elementos complementares da planta de ordenamento a planta das unidades operativas de planeamento e gestão e as cartas dos aglomerados urbanos do concelho de Rio Maior, à escala de 1:5000, onde se encontram definidos os perímetros urbanos e as diferentes unidades operativas urbanas.

SECÇÃO II

Natureza jurídica, aplicabilidade e vigência

Artigo 2.º

1 — O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, complementando e desenvolvendo a normativa geral e especial vigente.

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

3 — Compete à Câmara Municipal definir o faseamento e as prioridades de transformação do uso do solo, para o que poderá estabelecer áreas de urbanização conjunta, áreas de intervenção urbanística prioritária e áreas sujeitas a planos de urbanização ou planos de pormenor.

4 — O prazo máximo de vigência do PDM é de 10 anos, a contar da sua entrada em vigor, devendo a revisão, de acordo com o artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, ser realizada antes de decorrido esse prazo.

SECÇÃO III

Objectivos do Plano Director Municipal

Artigo 3.º

Constituem objectivos do PDM de Rio Maior:

- 1) Concretizar uma política de ordenamento do território que garanta as condições para um desenvolvimento sócio-económico equilibrado;
- 2) A definição dos princípios e regras de uso, ocupação e transformação do solo que consagrem uma utilização racional do espaço;
- 3) A promoção de uma gestão criteriosa dos recursos naturais que assente na salvaguarda dos seus valores e melhoria da qualidade de vida das populações;
- 4) A compatibilização das diversas intervenções sectoriais;
- 5) A informação de indicadores para outros níveis de planeamento de carácter municipal, sub-regional, regional ou nacional;
- 6) Servir de enquadramento à elaboração de planos de actividades do município.

CAPÍTULO II

Definições

SECÇÃO I

Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 4.º

1 — Entende-se por unidade operativa de planeamento e gestão a área de intervenção correspondente a subsistemas de ordenamento urbanístico.

2 — As unidades operativas de planeamento e gestão encontram-se assinaladas na planta de ordenamento e delimitadas na planta das unidades operativas de planeamento e gestão, correspondendo às áreas dos seguintes subsistemas:

- a) Área de todos os perímetros urbanos considerados;
- b) Área de expansão da zona industrial;
- c) Áreas de reserva/expansão de indústria extractiva;
- d) Áreas especiais de paisagem protegida de interesse local a classificar;
- e) Área especial de recuperação ambiental;
- f) Área abrangida pelo Projecto de Emparcelamento do Ribatejo e Oeste — Emparcelamento das Freguesias de Fráguas e Outeiro da Cortiçada.

3 — A cada unidade operativa de planeamento e gestão corresponderá a elaboração de planos de urbanização ou planos de pormenor, competindo à Câmara Municipal a definição da sua oportunidade e faseamento de execução, sendo que os índices urbanísticos a considerar e as regras a observar na transformação do uso do solo se encontram, preliminarmente, fixados neste Regulamento.

4 — Na área abrangida pela unidade operativa de planeamento e gestão considerada na alínea f) do n.º 2 deste artigo observam-se as seguintes disposições:

4.1 — Os índices urbanísticos e as regras a observar na transformação do uso do solo, para cada classe de espaço definida na planta de ordenamento, são os constantes neste Regulamento, devendo, no entanto, todas as acções a promover, ser objecto de parecer do Instituto de Estruturas Agrárias e Desenvolvimento Rural;

4.2 — Após aprovação do plano de emparcelamento e decorrendo da sua aplicação passarão a vigorar, para as áreas envolvidas, as disposições nele contidas.

SECÇÃO II

Conceitos urbanísticos

Artigo 5.º

Para efeitos de aplicação deste Regulamento adoptaram-se os seguintes conceitos urbanísticos:

- 1) Área de impermeabilização do solo — área total constituída em cada parcela ou conjunto de parcelas pelas edificações, vias de circulação, locais de estacionamento, infra-estruturas de superfície, depósitos de matéria-prima, produtos acabados ou desperdícios;
- 2) Índice de impermeabilização do solo — quociente entre a área de solo considerada e a área de impermeabilização desse mesmo solo;
- 3) Índice de ocupação do solo — quociente entre a área de implantação dos edifícios e a área de solo considerada;
- 4) Densidade populacional — quociente entre a população e a área de solo que ela utiliza para o uso habitacional, expressa em habitantes por hectare;
- 5) Densidade habitacional — número de fogos por hectare de terreno;
- 6) Índice de construção — quociente entre o somatório das áreas dos pavimentos cobertos, excluindo as áreas de estacionamento e de arrecadações afectas aos fogos e a área de terreno urbanizável;
- 7) Número máximo de pisos — indica o número máximo de pisos edificáveis acima do solo com as seguintes precisões:
 - a) Se o terreno de implantação do edifício não for horizontal, o número de pisos será contado a partir do ponto de intersecção da linha de maior declive do terreno com o eixo vertical que passa pelo centro geométrico da planta do edifício;
 - b) Caso o edifício possua frentes para dois arruamentos a cotas diferentes, o número máximo de pisos será contado a partir do nível do arruamento de cota inferior;
 - c) Caso o edifício tenha frente para um arruamento e os principais pisos estejam parcialmente enterrados, o número máximo de pisos será contado do nível do arruamento;
- 8) Cércea e altura máximas do edifício — dimensão vertical do edifício, contada a partir do ponto da cota média da base da sua fachada principal, até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço.

TÍTULO II

Condiçionamentos e servidões no território concelhio

CAPÍTULO I

Condiçionamentos

SECÇÃO I

Reserva Agrícola Nacional (RAN)

Artigo 6.º

1 — Consideram-se integradas na RAN todas as áreas designadas como tal na planta de condicionantes de acordo com os Decretos-

-Leis n.ºs 196/89, de 14 de Julho, e 274/92, de 12 de Dezembro.

2 — De acordo com as disposições legais, ficam interditas nestas áreas:

2.1 — As práticas de destruição do revestimento vegetal, do relevo natural e das camadas do solo arável, desde que não integradas em práticas de exploração agrícola;

2.2 — O derrube de árvores não integrado em práticas de exploração florestal ou agrícola;

2.3 — Operações de loteamento e o simples destaque de uma parcela destinada imediata ou subseqüentemente à construção;

2.4 — A instalação de depósitos de ferro-velho, de resíduos sólidos, de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos e de veículos.

3 — Quando, de acordo com o estabelecido nos Decretos-Leis n.ºs 196/89 e 274/92, seja concedido parecer prévio favorável à utilização com fins de edificação, de solos integrados na RAN, ficarão as mesmas edificações sujeitas aos seguintes condicionamentos:

3.1 — Índice de construção aplicado à área da parcela — 0,08;

3.2 — Superfície máxima de pavimento, incluindo habitação — 1000 m²;

3.3 — Superfície máxima de pavimento de habitação — 200 m²;

3.4 — Número máximo de pisos — 2;

3.5 — O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser assegurados por sistema autónomo, salvo se for procedido ao licenciamento da extensão das redes públicas, a custas do interessado.

SECÇÃO II

Aproveitamento hidroagrícola de Rio Maior e Santarém

Artigo 7.º

1 — Consideram-se integradas no aproveitamento hidroagrícola de Rio Maior e Santarém as áreas delimitadas na carta de condicionantes (2) que, de acordo com os Decretos-Leis n.ºs 196/89 e 274/92, se incluem na RAN.

2 — As áreas abrangidas pelo aproveitamento hidroagrícola de Rio Maior e Santarém, para além dos condicionamentos decorrentes da sua inclusão na RAN, ficam sujeitas, nomeadamente no que diz respeito à transformação do uso do solo, ao disposto na legislação aplicável:

- a) Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de Julho;
- b) Decreto Regulamentar n.º 84/82, de 4 de Novembro;
- c) Decreto Regulamentar n.º 86/82, de 12 de Novembro;
- d) Decreto-Lei n.º 69/92, de 27 de Abril;
- e) Decreto Regulamentar n.º 2/93, de 3 de Fevereiro.

SECÇÃO III

Reserva Ecológica Nacional (REN)

Artigo 8.º

1 — Consideram-se integradas na REN as áreas designadas como tal na planta de condicionantes (1), sujeitas assim à regulamentação definida no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro.

2 — De acordo com as disposições legais, nos solos que integram a REN são interditas:

2.1 — As acções que se traduzam na destruição do revestimento vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável, a menos que se justifiquem para uma adequada exploração agrícola ou aquícola;

2.2 — O derrube de árvores não integrado em práticas normais de exploração florestal;

2.3 — A instalação de depósitos de sucata, de resíduos sólidos, de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos e de veículos.

3 — De acordo com as disposições legais, nos solos que integram a REN deverão privilegiar-se:

3.1 — Todos os usos afectos às actividades agrícola e florestal com carácter de protecção ao solo e aos recursos hídricos;

3.2 — As acções de plantação ou replantação de espécies de protecção, entendidas como os estratos arbóreos e arbustivos formados por espécies indígenas de uso exclusivo de protecção.

SECÇÃO IV

Área protegida do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros (PNSAC)

Artigo 9.º

1 — Estão incluídas na área protegida do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros (PNSAC) as áreas delimitadas na carta de

condicionantes (2) de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 118/79, de 4 de Maio.

2 — As áreas incluídas no PNSAC observam, no que diz respeito aos usos e transformação de uso do solo a regulamentação definida no Regulamento do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros e respectivo plano de ordenamento, aprovados pela Portaria n.º 21/88, de 12 de Janeiro, e, nomeadamente, as prescrições relativas a zonamento e actividades aí definidos.

3 — Nos casos em que a aplicação das normas contidas neste Regulamento, cumulativamente com a aplicação das definidas no Regulamento do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros, dê origem a situações de dúvida interpretação, deverão as deste último prevalecer.

4 — Todas as acções definidas no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 118/79 estão sujeitas a parecer favorável do PNSAC, com excepção das previstas no interior dos perímetros urbanos, agora delimitados.

5 — É ainda aplicável, nesta área e nos termos nele definidos, o Regulamento de Construções na Área do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros, aprovado pelo Despacho SEAD n.º 39/90, de 6 de Agosto.

SECÇÃO V

Domínio público hídrico

Artigo 10.º

1 — O domínio público hídrico na área do concelho é o definido pelo Decreto-Lei n.º 46/94, sendo constituído, designadamente pelas margens das águas não navegáveis, nem fluviáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, com largura de 10 m, nos termos do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, com o respectivo subsolo e espaço aéreo correspondente, bem como as águas subterrâneas.

2 — A ocupação ou utilização do domínio hídrico está sujeita ao regime definido no Decreto-Lei n.º 46/94.

3 — As zonas adjacentes, ameaçadas pelas cheias, estão sujeitas ao regime definido no Decreto-Lei n.º 89/87, de 26 de Fevereiro, sendo, designadamente, estabelecidos dois tipos de zonas:

3.1 — Ocupação edificada proibida:

a) Nestas zonas é interdito:

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

b) Poderão ser autorizadas nestas zonas:

A implantação de infra-estruturas indispensáveis ou a realização de obras de correcção hidráulica, mediante parecer favorável do Instituto da Água (INAG);
A instalação de equipamentos de lazer, desde que não impliquem a construção de edifícios, dependendo do parecer vinculativo do INAG;

3.2 — Ocupação edificada condicionada:

Nestas zonas apenas será permitida, mediante parecer favorável do INAG, a instalação de edifícios que constituam complemento indispensável de outros já existentes e devidamente licenciados ou que se encontrem em planos já aprovados.

4 — Nas zonas adjacentes a aprovação de planos de urbanização e de contratos de urbanização, bem como o licenciamento de operações de loteamento urbano ou de quaisquer obras ou edificações, está dependente do parecer vinculativo da DGRN, quando estejam dentro do limite da maior cheia conhecida ou de uma faixa de 100 m para cada lado da linha da margem do curso de água, quando se desconheça aquele limite.

SECÇÃO VI

Áreas submetidas a regime florestal

Artigo 11.º

1 — Nos termos do Decreto-Lei n.º 44 343, de 12 de Maio de 1962, estão submetidos ao regime florestal parcial os baldios do concelho de Rio Maior, identificados na carta de condicionantes (2) e localizados nas freguesias de Rio Maior e Alcobertas.

2 — As áreas submetidas ao regime florestal são regulamentadas pelo disposto nos Decretos de 24 de Dezembro de 1901 e de 24 de

Dezembro de 1903 que o instituíram, ficando ainda sujeitos aos respectivos regulamentos e ordenamento de exploração.

SECÇÃO VII

Povoamentos florestais percorridos por incêndios

Artigo 12.º

1 — Nos termos do Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, e das alterações introduzidas pela Lei n.º 54/91, de 8 de Agosto, encontram-se identificadas na carta de condicionantes (2) as áreas de povoamentos florestais percorridas por incêndios, ficando nessas áreas proibidos, pelo prazo de 10 anos a contar da data do fogo:

1.1 — Todas as acções que tenham por objecto, ou simplesmente tenham por efeito, a divisão em lotes de qualquer área de um ou vários prédios destinados, imediata ou subsequentemente, à construção;

1.2 — A realização de obras de urbanização definidas na alínea b) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 31 de Dezembro;

1.3 — Todas as operações preparatórias previstas no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 31 de Dezembro;

1.4 — A realização de obras novas para fins habitacionais, industriais ou turísticos;

1.5 — A construção, remodelação ou reconstrução e demolição de quaisquer edificações ou construções;

1.6 — O estabelecimento de quaisquer novas actividades agrícolas, industriais, turísticas ou outras, que possam ter um impacte ambiental negativo;

1.7 — A substituição de espécies florestais por outras, técnica e ecologicamente desadequadas;

1.8 — O lançamento de águas residuais industriais ou de uso doméstico ou quaisquer outros efluentes líquidos poluentes;

1.9 — O campismo fora de locais destinados a esse fim.

2 — As áreas de povoamentos florestais percorridas por incêndios ficam ainda sujeitas, quanto a acções de florestação, ao disposto nos Decretos-Leis n.ºs 139/88, de 22 de Abril, e 180/89, de 30 de Março, aplicando-se ainda o disposto no n.º 4 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 172/88, de 16 de Maio.

SECÇÃO VIII

Montado de sobre

Artigo 13.º

As áreas de montado de sobre ficam sujeitas as disposições regulamentares contidas no Decreto-Lei n.º 172/88, de 16 de Maio.

SECÇÃO IX

Espacos-canal — Infra-estruturas

SUBSECÇÃO I

Captação de águas

Artigo 14.º

1 — A captação de águas, superficiais ou subterrâneas, está submetida ao regime definido no Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de Fevereiro.

2 — São estabelecidos os seguintes perímetros de protecção a captações subterrâneas de água de interesse público:

a) Perímetros de protecção próxima, definidos por um raio de 30 m em torno da captação;

b) Perímetros de protecção à distância, definidos por um raio de 100 m em torno da captação.

3 — Os perímetros fixados no número anterior poderão ser alargados em função da natureza geológica dos solos.

4 — Nos perímetros de protecção próxima, para além das restrições constantes do número seguinte, não devem existir:

a) Depressões onde se possam acumular as águas pluviais;

b) Linhas de água não revestidas;

c) Caixas ou caleiras subterrâneas sem esgoto devidamente tratado;

d) Canalizações, fossas ou sumidouros de águas negras;

e) Edificações, excepto as relativas ao próprio sistema de captação;

f) Culturas adubadas, estrumadas ou regadas.

5 — Nos perímetros de protecção à distância não devem existir ou executar-se:

- a) Sumidouros de águas negras abertas na camada aquífera captada;
- b) Outras captações;
- c) Regas com águas negras e acções de adubação;
- d) Instalações pecuárias;
- e) Depósitos ou estações de tratamento de resíduos sólidos;
- f) Indústrias que produzam efluentes nocivos, independentemente dos dispositivos antipoluição de que possam dispor;
- g) Instalações sanitárias.

SUBSECÇÃO II

Rede pública de distribuição de água

Artigo 15.º

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

- 1) É interdita a construção ao longo de uma faixa de 2,5 m, medida para cada lado do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água;
- 2) É interdita a execução de construção ao longo da faixa de 1 m, medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água;
- 3) Fora das zonas urbanas é interdita a plantação de árvores ao longo da faixa de 10 m, medida para cada lado do traçado das condutas de água. Nas áreas urbanas a largura da referida faixa será considerada caso a caso na apreciação dos projectos de arranjo dos espaços exteriores;
- 4) Não é permitido, sem licença, executar quaisquer obras, nas faixas de terreno que se estendem 10 m para cada lado das linhas que alimentam as zonas dos aquedutos e que se denominam «faixas de respeito».
- 5) É estabelecida uma faixa de protecção com a largura de 15 m, em redor dos reservatórios de água potável, na qual fica interdita a construção, a deposição de resíduos sólidos ou líquidos e a plantação de espécies arbóreas ou arbustivas cujo desenvolvimento possa provocar danos, bem como a fertilização de culturas agrícolas.

SUBSECÇÃO III

Rede pública de drenagem e tratamento de efluentes e resíduos sólidos

Artigo 16.º

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

- 1) É proibido construir qualquer prédio sobre colectores de redes de esgotos, públicos ou particulares. Nos casos em que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efectuadas de forma que os colectores fiquem completamente estanques e sejam visitáveis;
- 2) Os proprietários, arrendatários ou a qualquer título possuidores dos terrenos em que tenham de se realizar os estudos, pesquisas ou trabalhos de saneamento, ou dos terrenos que a esses derem acesso, são obrigados a consentir na sua ocupação e trânsito, na execução de escavações, assentamento de tubagens e seus acessórios, desvio de águas superficiais e subterrâneas e vias de comunicação, enquanto durarem esses trabalhos, estudos e pesquisas;
- 3) É interdita a edificação numa faixa de 200 m, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento de águas residuais e dos limites de áreas ocupadas por depósitos ou estações de tratamento de resíduos sólidos;
- 4) Nas faixas de protecção a que se refere o número anterior são apenas permitidas explorações agrícolas e florestais, sendo proibida a abertura de poços ou furos que se destinem à captação de água para consumo doméstico.

SUBSECÇÃO IV

Rede de distribuição de energia eléctrica

Artigo 17.º

1 — Os condicionamentos a respeitar relativamente à rede de distribuição de energia eléctrica são regulamentados pela legislação em

vigor, Decretos-Leis n.ºs 26 852, de 1936, 43 335, de 19 de Novembro de 1960, e 446/76, de 5 de Junho, e Decretos Regulamentares n.ºs 90/84, de 26 de Dezembro, e 1/92, de 18 de Fevereiro, e ainda pelo contrato de concessão celebrado entre a EDP e a Câmara Municipal de Rio Maior.

2 — Quando da elaboração de planos de pormenor, urbanos ou industriais, deverá ser obtido parecer prévio da distribuição de energia eléctrica, tendo em vista o estabelecimento dos corredores e faixas de protecção das linhas, bem como os fornecimentos de energia.

SUBSECÇÃO V

Marcos geodésicos

Artigo 18.º

Os condicionamentos a respeitar relativamente à protecção aos marcos geodésicos constam do Decreto-Lei n.º 143/83, de 26 de Abril, designadamente:

- a) Os marcos geodésicos de triangulação cadastral têm zonas de protecção que abrangem uma área em redor do sinal, com o raio mínimo de 15 m. A extensão da zona de protecção é determinada caso a caso em função de visibilidade que deve ser assegurada ao sinal construído e entre os diversos sinais;
- b) Os proprietários ou usufrutuários dos terrenos situados dentro da zona de protecção não podem fazer plantações, construções e outras obras ou trabalhos que impeçam a visibilidade das direcções constantes das minutas de triangulação;
- c) Os projectos de obras ou planos de arborização na proximidade dos marcos geodésicos não podem ser licenciados sem prévia autorização do Instituto Geográfico e Cadastral.

SECÇÃO X

Património edificado classificado

Artigo 19.º

1 — A protecção do património edificado é regulamentada pela seguinte legislação:

1.1 — Decreto n.º 20 985, de 7 de Março de 1932;
1.2 — Decreto n.º 21 875, de 18 de Novembro de 1932 (alterado pelos Decretos n.ºs 31 467, de 19 de Agosto de 1941, e 34 993, de 11 de Outubro de 1945);

1.3 — Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933;

1.4 — Lei n.º 2032, de 11 de Junho de 1939;

1.5 — Artigo 124.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (REGEU);

1.6 — Lei n.º 13/85, de 6 de Julho (lei quadro do património cultural português);

1.7 — Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho; e abrange os monumentos nacionais (MN), imóveis de interesse público (IIP) e valores concelhios (VC), através do estabelecimento de zonas de protecção, que poderão incluir zonas *non aedificandi* ou condicionamentos especiais para a realização de obras, com base na legislação em vigor.

2 — O património edificado protegido existente na área do município de Rio Maior é constituído pelos seguintes imóveis classificados:

2.1 — Monumento nacional — Gruta de Nossa Senhora da Luz [localizada na Quinta da Senhora da Luz (Decreto n.º 23 743, de 6 de Abril de 1934)];

2.2 — Imóveis de interesse público:

a) Pelourinho da Azambujeira, Azambujeira (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);

b) Capela das Alcobertas, em Alcobertas (Decreto n.º 41 191, de 18 de Julho de 1957);

c) Salinas da Fonte da Bica, em Fonte da Bica (Despacho do Secretário de Estado da Cultura de 16 de Abril de 1990).

CAPÍTULO II

Servidões

SECÇÃO I

Servidões rodoviárias

Artigo 20.º

1 — Os condicionamentos e servidões da rede rodoviária são os que constam na Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961, e nos

Decretos-Leis n.º 13/71, de 23 de Janeiro, 64/83, de 3 de Fevereiro, 380/85, de 26 de Setembro, e 12/92, de 4 de Fevereiro.

2 — A rede nacional fundamental na área do concelho de Rio Maior virá a integrar o IP 6, actualmente em fase de elaboração de estudo prévio.

3 — A rede nacional complementar é constituída pelo IC 2 (EN 1).

4 — A rede municipal do concelho é constituída por:

4.1 — Estradas nacionais a desclassificar, de acordo com o Decreto-Lei n.º 380/85, de 26 de Setembro:

EN 114;

EN 361;

4.2 — Estradas municipais:

EM 507 — EN 1 — Casalinho-Venda da Costa;

EM 508 — Rio Maior-Vale de Óbidos-Abuxanas;

EM 509 — Assentiz-Marmeleira-Louriceira;

EM 510 — Boiças-Arrouquelas-Brinçal-Quebradas;

EM 514 — São João da Ribeira-Marmeleira-limite do concelho;

EM 514-2 — Assentiz-Albergaria;

EM 566 — Rio Maior-Pé da Serra-Alcobertas-limite do concelho;

EM 583 — Gato Preto-Azinheta-Outeiro da Cortiçada-Correias;

EM 583-3 — Porto da Vala-Ribeira das Fráguas-Fráguas;

EM 583-4 — Entroncamento Espanhol-Alfouvés-Casais da

Própria-Arruda dos Pisões;

EM 598 — EN 114 — Azambujeira;

4.3 — Caminhos municipais:

CM 1296 — Alcobertas-Casais Monizes;

CM 1297 — EM 566 — Valteira;

CM 1298 — Alcobertas-Alqueidão-Ribeira das Neves;

CM 1299 — Portela da Teira-Fonte Longa;

CM 1300 — Casais do Cidral-Lobo Morto;

CM 1300-1 — Lobo Morto-Casal da Velha-Teira;

CM 1301 — EN 361 — Casal Dourado-São Sebastião;

CM 1302 — EN 361 — São Sebastião-Carvalhais;

CM 1303 — EN 361 — Póvoas;

CM 1304 — Marinhas do Sal-Fonte da Bica-Alto da Serra;

CM 1304-1 — Fonte da Bica-Casal Calado;

CM 1305 — Casais da Marmeleira-Casal dos Netos-Casais da Atalaia;

CM 1306 — EM 583 — Quintas;

CM 1307 — Figueiredos-Recantão-ribeira de Santo André-EN 1;

CM 1308 — EM 583-3 — Vale Marinhas;

CM 1309 — EN 114 — Calhariz;

CM 1310 — São João da Ribeira-Casais da Arroiteia-Casais da Própria;

CM 1311 — EM 583 — Casais do Brejo-Casais da Ataguada;

CM 1312 — EN 114 — Cabeça Gorda-Vale da Rosa-Vale do Barco;

CM 1313 — Vale da Rosa-Larajo;

CM 1337 — Casalinho-Casais da Engenhoca;

CM 1467 — EN 114 — Senhora da Luz-Venda da Natária-Venda Costa-EM 507;

4.4 — Os outros caminhos e estradas municipais com proposta de classificação estabelecida nos elementos anexos do PDM.

SECÇÃO II

Rede de gás — Gasoduto

Artigo 21.º

1 — A rede de transporte e distribuição de gás canalizado é constituída pelo troço que atravessa o concelho de Rio Maior, conforme a indicação constante na carta de condicionantes (2).

2 — De acordo com o disposto nos Decretos-Leis n.º 374/89 (artigo 10.º, n.º 4), 232/90 (artigo 15.º) e 11/94 (artigo 4.º), o conteúdo da servidão de gás consiste na ocupação permanente, na área de instalação da conduta, do solo e subsolo, na ocupação temporária do solo para a realização de obras e reparações, no direito de passagem, bem como em certas limitações específicas ao direito de propriedade na faixa onerada pela servidão. As limitações referidas ao direito de propriedade são as seguintes:

- O terreno não pode ser arado nem cavado a uma profundidade superior a 50 cm numa faixa de 4 m (2 m para cada lado do eixo longitudinal do gasoduto);
- É proibido a plantação de árvores ou arbustos numa faixa de 5 m para cada lado do eixo longitudinal do gasoduto;

- É proibido qualquer tipo de construção numa faixa de 10 m para cada lado do eixo longitudinal do gasoduto;
- Têm livre acesso pela faixa de 4 m definida na alínea a) o pessoal e o equipamento necessário à instalação, vigilância, manutenção, reparação e renovação do equipamento instalado;
- Poderá ser objecto de ocupação temporária uma faixa máxima de 36 m de largura sobre o eixo do gasoduto para depósito de materiais e equipamentos necessários à colocação, reparação ou renovação do gasoduto;
- Os depósitos permanentes ou temporários de matérias explosivas, inflamáveis, corrosivas ou perigosas que possam prejudicar a segurança das infra-estruturas afectas à concessão do serviço público de gás natural não podem encontrar-se situados a uma distância inferior a 10 m da extremidade mais próxima daquelas infra-estruturas, sem prejuízo de legislação específica aplicável aos casos mencionados e na qual sejam estabelecidas distâncias superiores;
- A instalação de vias férreas ou rodoviárias ou postes, linhas, tubagens ou cabos de qualquer natureza, enterrados, à superfície ou aéreos, bem como a realização de quaisquer trabalhos de natureza similar, apenas poderá ser efectuada com a estrita observância das disposições regulamentares aplicáveis, nomeadamente do estatuído nos artigos 33.º e 34.º do regulamento técnico aprovado pela Portaria n.º 695/90, de 20 de Agosto, e no artigo 24.º do regulamento técnico aprovado pela Portaria n.º 788/90, de 4 de Setembro, ou de outros que, porventura, os venham a substituir;
- As medas de palha, de feno ou de qualquer outro arbusto combustível não podem encontrar-se situadas a uma distância inferior a 5 m da extremidade mais próxima das infra-estruturas afectas à concessão do serviço público de gás natural.

SECÇÃO III

Servidões das áreas afectas à exploração de inertes

Artigo 22.º

1 — As servidões instituídas visam o estabelecimento de zonas de defesa em torno de áreas afectas à exploração de massas minerais, tendo em vista o seu isolamento de acordo com os Decretos-Leis n.º 90/90, e 89/90, de 16 de Março.

2 — De acordo com o Decreto-Lei n.º 89/90, de 16 de Março, salvo legislação específica em contrário, as zonas de defesa relativamente a massas minerais têm os seguintes afastamentos:

- 5 m — prédios rústicos vizinhos, quer sejam murados quer não;
- 15 m — caminhos públicos;
- 20 m — condutas de fluidos, linhas eléctricas de baixa tensão, linhas aéreas de telecomunicações e teleféricos não integrados na exploração da pedreira;
- 30 m — linhas férreas, pontes, rios navegáveis, canais, cabos subterrâneos eléctricos e de telecomunicações, linhas eléctricas aéreas ou de alta tensão, postos eléctricos de transformação ou de telecomunicações, edifícios não especificados e locais de uso público;
- 50 m — a nascentes de água e estradas nacionais ou municipais;
- 70 m — a auto-estradas e estradas internacionais;
- 100 m — a monumentos nacionais, locais classificados de valor turístico, instalações e obras das Forças Armadas e serviços de segurança, escolas e hospitais;
- 500 m — locais ou zonas com valor científico ou paisagístico e, como tal, já classificadas pela entidade para o efeito competente.

Sem prejuízo dos requisitos de segurança a determinar em cada caso, a largura da zona de defesa deve aumentar 1 m por cada metro de desnível que exista entre cada ponto da bordadura da escavação e o objecto a proteger.

SECÇÃO IV

Servidão de instalações militares da Força Aérea Portuguesa

Artigo 23.º

1 — A servidão instituída estabelece-se com relação às instalações dos Candeeiros da Força Aérea Portuguesa, no local de Cabeça Gorda, da freguesia de Alcobertas.

2 — As instalações militares estabelecem a respectiva servidão segundo o disposto no Decreto-Lei n.º 2078, de 11 de Julho de 1955 (servidão geral das instalações militares).

3 — A área de servidão geral estabelece a envolvimento das instalações por um círculo com 1 km de raio.

4 — A servidão geral compreende, nomeadamente, a proibição de executar, sem licença da autoridade militar competente, todos os trabalhos e actividades seguintes:

- a) Construções de qualquer natureza, mesmo que sejam enterradas, subterrâneas ou aquáticas, com excepção de obras de conservação de edificações;
- b) Alterações de qualquer forma, por meio de escavações ou aterros, do relevo e da configuração do solo;
- c) Vedações, mesmo que sejam de sebe e como divisória de propriedades;
- d) Plantações de árvores e arbustos;
- e) Depósitos permanentes ou temporários de materiais explosivos ou perigosos que possam prejudicar a segurança da organização ou instalação.

TÍTULO III

Ordenamento

CAPÍTULO I

Espaços urbanos

SECÇÃO I

Áreas urbanas

SUBSECÇÃO I

Constituição

Artigo 24.º

1 — As áreas urbanas são constituídas pela malha urbana densificada, caracterizando-se por um elevado índice de edificação e infra-estruturação, nela coexistindo diversas funções urbanas.

2 — As áreas urbanas destinam-se predominantemente à localização e implantação de actividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais e de serviços em geral, incluindo equipamentos públicos ou privados, edificados ou não, podendo ainda ter outras utilizações ou ocupações, desde que compatíveis com o uso dominante atrás estipulado, designadamente com a função habitacional.

3 — As áreas urbanas são constituídas por zonas delimitadas, designadas por unidades operativas urbanas, entendidas como subsistemas das unidades operativas de planeamento e gestão, definidas no artigo 4.º, cuja natureza e regulamentação particular definem os processos de ocupação, bem como fornecem orientações para a realização de planos de urbanização ou planos de pormenor a elaborar pela autarquia ou de promoção particular singular ou em associação de proprietários.

4 — As áreas urbanas encontram-se delimitadas na carta de ordenamento do PDM e complementarmente nas cartas dos perímetros urbanos (escala de 1:5000), da seguinte forma:

4.1 — No perímetro urbano de Rio Maior (centro concelhio principal), pelas seguintes unidades operativas, referenciadas com a classificação que as designa na respectiva carta:

- a) Área urbana de centro consolidado (1);
- b) Área urbana com regulamentação urbanística — PPZCRM (2);
- c) Área urbana de consolidação (3.1 e 3.2);
- d) Área urbana em formação/expansão (4.1, 4.2 e 4.3);
- e) Área urbana de reconversão/expansão (5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 e 5.7.);
- f) Área a desafectar do uso industrial;
- g) Área de serviços a consolidar;

4.2 — Nos perímetros urbanos dos restantes aglomerados (centros concelhios de níveis 1, 2 e 3 e outros núcleos urbanos), por área urbana densificada a consolidar.

SUBSECÇÃO II

Edificabilidade

Artigo 25.º

1 — A edificação nas áreas urbanas tende à consolidação e ou colmatação dos núcleos habitacionais, onde deverão ser estimulados os investimentos públicos ou privados, quer na melhoria das infra-estruturas existentes quer na criação de novas infra-estruturas.

2 — A existência de infra-estruturas, nomeadamente de vias públicas que permitam a circulação de veículos automóveis, condicionará sempre o licenciamento de qualquer obra.

3 — As novas edificações implantar-se-ão nas parcelas de forma que seja obtida uma distância mínima de 3 m aos limites laterais da mesma parcela, com excepção das situações de outra forma definidas em planos de pormenor ou loteamentos, ou nos casos em que procedam ao preenchimento de áreas desocupadas entre edificações já confrontantes com os limites laterais.

4 — Os anexos não habitacionais não deverão ocupar uma área superior a 10% da área total do lote ou parcela onde se implantam, com o máximo de 35 m², e o seu pé-direito livre nunca será superior a 2,5 m.

5 — As edificações dispor-se-ão nas parcelas sempre de forma que fiquem asseguradas as condições de acessibilidade pedonal, por passeio público, ao interior das mesmas parcelas e a correcta implantação, que será sempre indicada pela Câmara Municipal, tendo em vista a articulação com as edificações contíguas.

SUBSECÇÃO III

Usos não habitacionais

Artigo 26.º

Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 24.º e no artigo 25.º são permitidas, nas áreas urbanas, as seguintes utilizações, sempre sujeitas aos índices urbanísticos fixados para a área da unidade operativa urbana onde se inserem:

- 1) É permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras, das classes C e D, compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, rectificado pelo Decreto Regulamentar n.º 131-B/91 de 12 de Junho, e de armazéns que não gerem grande movimentação de cargas e descargas, nem se destinem ao armazenamento de produtos que, pela sua perigosidade, possam afectar espaços envolventes na área das unidades operativas que constituem as áreas urbanas, com excepção da área urbana de centro consolidado do centro concelhio principal, onde estes usos serão interditos;
- 2) É permitida a instalação de unidades hoteleiras ou similares, tais como hotéis, hotéis/apartamentos, pensões, restaurantes, cafés, clubes nocturnos e afins, com excepção de unidades que provoquem incómodo ou poluição aferidos nos termos da legislação em vigor.

SUBSECÇÃO IV

Índices urbanísticos

Artigo 27.º

1 — Para efeitos de atribuição dos índices urbanísticos nas áreas urbanas, consideram-se as seguintes situações, conforme a unidade operativa em que se integra a construção:

1.1 — Área urbana de Rio Maior:

a) Área urbana de centro consolidado (1):

Densidade habitacional — 65 fogos/ha;

Índice de construção — 0,78;

Número máximo de pisos — 3;

b) Área urbana com regulamentação urbanística (2):

Nesta área são aplicáveis os índices urbanísticos e demais regulamentação constante da planta de síntese e Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Centro de Rio Maior;

- c) Área urbana de consolidação (3.1 e 3.2):
Densidade habitacional — 65 fogos/ha;
Índice de construção — 0,78;
Número máximo de pisos — 3;
- d) Área urbana em formação/expansão (4.1):
Densidade habitacional — 65 fogos/ha;
Índice de construção — 0,78;
Número máximo de pisos — 6;
- e) Área urbana em formação/expansão (4.2):
Densidade habitacional — 65 fogos/ha;
Índice de construção — 0,78;
Número máximo de pisos — 4;
- f) Área urbana em formação/expansão (4.3):
Densidade habitacional — 40 fogos/ha;
Índice de construção — 0,48;
Número máximo de pisos — 2;
- g) Área urbana de reconversão/expansão (5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 e 5.7):
Densidade habitacional — 30 fogos/ha;
Índice de construção — 0,36;
Número máximo de pisos — 2;
- h) Área a desafectar do uso industrial:
Densidade habitacional — 65 fogos/ha;
Índice de construção — 0,78;
Número máximo de pisos — 4;
- i) Área de serviços a consolidar — esta área destina-se à consolidação e edificação das funções de serviços e comércio, armazenamento e pequena indústria aí dominantes:
Índice de construção — 0,7;
Número máximo de pisos — 2;
Altura máxima dos edifícios — 6,5 m;

1.2 — Áreas urbanas densificadas a consolidar dos centros concelhios de nível 1, 2 e 3 e outros núcleos urbanos:

Densidade habitacional — 40 fogos/ha;
Índice de construção — 0,48;
Número máximo de pisos — 3.

2 — Nas áreas urbanas os índices urbanísticos atribuídos podem não ser aplicáveis nas seguintes situações:

2.1 — Situações especiais em que as futuras edificações tendam a preencher vazios intersticiais entre frentes edificadas e proceder ao completamento de malhas urbanas preexistentes, daí resultando consolidação da estrutura urbana, pode a Câmara Municipal admitir a utilização de outros índices urbanísticos, nomeadamente quanto ao índice de construção, salvaguardando sempre o respeito pela manutenção, nos novos edifícios, das cercas dominantes das edificações ou conjuntos envolventes;

2.2 — Excluem-se da aplicação dos índices urbanísticos fixados neste capítulo as áreas urbanas para as quais já existam compromissos da Administração, anteriores à data de entrada em vigor do presente Regulamento, sendo os mesmos, para esses casos, aqueles que ficaram expressos nos documentos que constam dos respectivos processos, sem prejuízo da aplicação das normas restantes.

CAPÍTULO II

Espaços urbanizáveis

SECÇÃO I

Áreas de expansão dos núcleos urbanos

SUBSECÇÃO I

Constituição

Artigo 28.º

1 — As áreas de expansão dos núcleos urbanos definem-se em zonas onde a estrutura urbana é ainda incipiente ou inexistente, de-

vendo a sua ocupação ser efectuada de acordo com planos de pormenor ou operações de loteamento urbano em que sejam definidos o faseamento e a infra-estruturação.

2 — As áreas de expansão dos núcleos urbanos destinam-se à localização e implementação de actividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais e de serviços em geral, incluindo equipamentos públicos ou privados, edificados ou não, podendo ainda possuir outras utilizações ou ocupações, desde que compatíveis com o uso dominante atrás estipulado e, designadamente, com a função habitacional.

3 — As áreas urbanizáveis são constituídas por zonas delimitadas, designadas por unidades operativas urbanas, entendidas como subsistemas das unidades operativas de planeamento e gestão, definidas no artigo 4.º, cuja natureza e regulamentação particular definem os processos de ocupação, bem como fornecem orientações para a realização de planos de urbanização ou planos de pormenor a elaborar pela autarquia ou de promoção particular singular ou em associação de proprietários.

4 — As áreas de expansão dos núcleos urbanos encontram-se delimitadas na carta de ordenamento do PDM e, complementarmente, nas cartas dos perímetros urbanos (escala de 1:5000), da seguinte forma:

4.1 — No perímetro urbano de Rio Maior (centro concelhio principal), pelas seguintes unidades operativas referenciadas com a designação que lhes é atribuída na respectiva carta:

- a) Área de expansão urbanizável (6.1, 6.2 e 6.3);
- b) Área de expansão urbanizável e enquadramento (7.1 e 7.2);
- c) Áreas da estrutura verde urbana;
- d) Parque urbano;
- e) Área de enquadramento do parque urbano;
- f) Área degradada de reconversão profunda;
- g) Área de enquadramento;

4.2 — Nos perímetros urbanos dos restantes aglomerados (centros concelhios de níveis 1, 2 e 3 e outros núcleos urbanos):

- a) Área de expansão urbanizável programada;
- b) Área de expansão urbanizável;
- c) Área de reserva de expansão;
- d) Área de reserva verde.

SUBSECÇÃO II

Edificabilidade

Artigo 29.º

1 — Às áreas de expansão dos núcleos urbanos é aplicável o disposto no artigo 25.º

2 — Na área das unidades operativas, designadas por áreas de estrutura verde urbana, parque urbano, área de enquadramento do parque urbano e área de reserva verde, é apenas admitida a edificação de instalações destinadas a equipamentos públicos, sem prejuízo da observação de outros condicionamentos ao uso e transformação do solo aí aplicáveis.

3 — Na área das unidades operativas, designadas por área degradada de reconversão profunda, é interdita qualquer acção de edificação, devendo as mesmas, prioritariamente, ser objecto da realização de plano de pormenor de recuperação urbana e paisagística.

SUBSECÇÃO III

Usos não habitacionais

Artigo 30.º

Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 30.º e no artigo 31.º, são permitidas, nas áreas de expansão dos núcleos urbanos, as seguintes utilizações, sempre sujeitas aos índices urbanísticos fixados para a área da unidade operativa onde se inserem:

- 1) É permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras, das classes C e D, compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, rectificado pelo Decreto Regulamentar n.º 131-B/91, de 12 de Junho, e de armazéns que não gerem grande movimentação de cargas e descargas, nem se destinem ao armazenamento de produtos que, pela sua perigosidade, possam afectar espaços envolventes;

- 2) É permitida a instalação de unidades hoteleiras ou similares, tais como hotéis, hotéis/apartamentos, pensões, restaurantes, cafés, clubes nocturnos e afins, com excepção de unidades que provoquem incómodo ou poluição aferidos nos termos da legislação em vigor.

SUBSECÇÃO IV

Índices urbanísticos

Artigo 31.º

Para efeitos de atribuição dos índices urbanísticos, consideram-se as seguintes situações, conforme a cada unidade operativa:

1 — Área de expansão de Rio Maior:

a) Área de expansão urbanizável (6.1):

Densidade habitacional — 50 fogos/ha;
Índice de construção — 0,6;
Número máximo de pisos — 3;

b) Área de expansão urbanizável (6.2 e 6.3):

Densidade habitacional — 25 fogos/ha;
Índice de construção — 0,3;
Número máximo de pisos — 2;

c) Área de expansão urbanizável e enquadramento (7.1):

Densidade habitacional — 50 fogos/ha;
Índice de construção — 0,6;
Número máximo de pisos — 4;

d) Área de expansão urbanizável e enquadramento (7.2):

Densidade habitacional — 25 fogos/ha;
Índice de construção — 0,3;
Número máximo de pisos — 2;

e) Área de enquadramento:

Densidade habitacional — 20 fogos/ha;
Índice de construção — 0,3;
Número máximo de pisos — 2;

2 — Centros concelhios de níveis 1, 2 e 3 e outros núcleos urbanos:

2.1 — Área de expansão urbanizável programada:

- a) Densidade habitacional — 40 fogos/ha;
b) Índice de construção — 0,48;
c) Número máximo de pisos — 2;

2.2 — Área de expansão urbanizável:

- a) Densidade habitacional — 30 fogos/ha;
b) Índice de construção — 0,36;
c) Número máximo de pisos — 2;

2.3 — Área de reserva de expansão:

- a) Densidade habitacional — 25 fogos/ha;
b) Índice de construção — 0,3;
c) Número máximo de pisos — 2;

2.4 — Área de reserva de expansão condicionada:

- a) Densidade habitacional — 25 fogos/ha;
b) Índice de construção — 0,3;
c) Número máximo de pisos — 1.

SECÇÃO II

Áreas de implantação de equipamento turístico e zonas turísticas

Artigo 32.º

1 — A área de implantação de equipamento turístico e zonas turísticas, delimitada na carta de ordenamento, engloba a área urbanizável com alvará de loteamento da Quinta do Brinçal.

2 — Sem prejuízo da legislação aplicável, é permitida, nas áreas não loteadas incluídas na área delimitada, a implantação de estabelecimentos hoteleiros e similares, conjuntos turísticos e meios complementares de alojamento turístico, bem como instalações e equipamentos destinados à animação e prática de desportos, concordantes com o interesse turístico e com as estruturas desportivas já existentes.

3 — As edificações a implantar ficam sujeitas aos seguintes índices urbanísticos relativos a cada parcela onde se definem, sem prejuízo da observância de outras condicionantes, nomeadamente as decorrentes da integração da respectiva parcela na RAN ou na REN:

3.1 — A altura máxima das edificações não deverá ser superior a dois pisos ou 6,5 m acima da cota natural do terreno, com excepção dos edifícios destinados a hotéis, em que se poderão admitir quatro pisos;

3.2 — Índice de construção — 0,12;

3.3 — Índice de impermeabilização do solo — 0,2.

CAPÍTULO III

Áreas paraurbanas

SECÇÃO I

Constituição

Artigo 33.º

1 — As áreas paraurbanas constituem-se por concentração de edificações destinadas principalmente ao uso habitacional, com o número mínimo de 10 unidades distanciadas entre si no máximo de 50 m, com acessibilidade normalmente processada pela rede viária municipal, apresentando algum nível de infra-estruturação e de densidade habitacional, embora não adequados à sua consideração como espaços urbanos, apesar de a estrutura urbana, ainda incipiente, poder vir a ser progressivamente consolidada.

2 — A delimitação das áreas paraurbanas processa-se pelo perímetro envolvente, afastado de 50 m da linha de união entre as edificações posicionadas exteriormente no conjunto actual.

3 — As áreas paraurbanas, identificadas na carta de ordenamento, cumulativamente com a designação «Outros aglomerados», são as seguintes:

- 1) Ribeira das Neves;
- 2) Vale de Teira;
- 3) Barbines;
- 4) Fonte Longa;
- 5) Casal da Fisga;
- 6) Casalinho;
- 7) Casal da Velha;
- 8) Casais da Cheira;
- 9) Mata de Baixo;
- 10) Venda da Costa;
- 11) Comeira;
- 12) Lobo Morto;
- 13) Casal Renal;
- 14) Venda da Natária;
- 15) Casal Calado;
- 16) Marinhas do Sal;
- 17) Casais da Caniceira;
- 18) Repolho;
- 19) Póvoas;
- 20) Vale da Fonte;
- 21) Arco da Memória;
- 22) Senta;
- 23) Cidral;
- 24) Vale do Brejo;
- 25) Vale de Marinhas;
- 26) Vales da Senhora da Luz;
- 27) Casais do Alto;
- 28) Porto da Vala;
- 29) Casais da Cortiçada;
- 30) Bairradas;
- 31) Abuxanas;
- 32) Casais da Atalaia;
- 33) Casais Silvas;
- 34) Vale do Barco;
- 35) Abuxanas;
- 36) Casais Colaços;
- 37) Laroujo;
- 38) Vale da Rosa;
- 39) Cabeça Gorda;
- 40) Calhariz;
- 41) Casais da Lezíria;
- 42) Moinho da Ordem;

SECÇÃO II

Usos e edificabilidade

Artigo 34.º

1 — As áreas paraurbanas localizadas no interior da área protegida do PNSAC observam, no que diz respeito a usos e edificabilidade, o disposto no n.º 5 do artigo 9.º

2 — Nas áreas paraurbanas, para além do uso habitacional, podem implantar-se construções agrícola-habitacionais, pequenas oficinas ou unidades artesanais, bem como edifícios destinados a equipamentos, desde que adequados ao reforço da estrutura urbana existente.

3 — A existência de vias de acesso público que permitam a circulação de veículos automóveis condicionará sempre o licenciamento de qualquer obra, sem prejuízo da exigência de maior grau de infra-estruturação.

4 — Os projectos dos edifícios deverão recorrer a soluções arquitectónicas e estéticas harmoniosas, incluindo os materiais, texturas e cores a aplicar no exterior dos mesmos e adequadas a uma correcta integração no meio ambiente em que se vão inserir, compatibilizando os valores de ordem cultural e tradicional.

5 — Os anexos não habitacionais não poderão ocupar uma área superior a 5% da área total da parcela ou propriedade e o seu pé-direito livre nunca será superior a 2,5 m, sendo que em caso algum os anexos poderão ser utilizados com fins habitacionais.

SECÇÃO III

Índices urbanísticos

Artigo 35.º

Sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo anterior, as edificações a implantar nas áreas paraurbanas deverão observar os seguintes condicionamentos e índices urbanísticos:

- 1) Dimensão mínima da parcela para construção — 400 m²;
- 2) Índice de construção aplicado à parcela — 0,4;
- 3) Área máxima de pavimentos a edificar — 400 m²;
- 4) Altura máxima das edificações — 2 pisos;
- 5) Se as construções se destinarem exclusivamente ao apoio à agricultura não poderão ultrapassar um piso, admitindo-se, neste caso, uma altura máxima de 4,5 m, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis.

CAPÍTULO IV

Espaços industriais

SECÇÃO I

Zona industrial existente

Artigo 36.º

1 — Esta área, incluída no perímetro urbano do centro concelhio principal, destina-se à instalação de unidades industriais não poluentes e actividades em geral que se definam como compatíveis com as funções urbanas.

2 — As condições para a instalação de indústrias e outras actividades nestes espaços são as constantes no Regulamento Municipal de Ocupação dos Lotes da Zona Industrial, devendo ser integralmente observadas as prescrições respeitantes a alinhamentos, índices de ocupação e volumetria das edificações.

SECÇÃO II

Área de expansão da zona industrial

Artigo 37.º

1 — A área de expansão da zona industrial destina-se a implantação estrita de unidades industriais de média ou grande dimensão, eventualmente não compatíveis com a função residencial e em expansão da actual.

2 — A área de expansão constitui-se como unidade operativa de planeamento e gestão e será objecto de elaboração de plano de por-

menor, a executar pela Câmara Municipal ou loteamento industrial de iniciativa privada ou mista.

3 — Sem prejuízo da legislação aplicável e do disposto no plano de pormenor ou loteamento industrial, a elaborar, esta zona fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Área mínima por lote — 2000 m²;
- b) Índice de construção — 0,35;
- c) Altura máxima das edificações — 10 m;
- d) A frente do lote não poderá ser inferior a 40 m;
- e) Afastamento mínimo da edificação ao limite frontal do lote — 10 m;
- f) A altura do volume edificado não poderá ultrapassar um plano de 45º definido a partir de qualquer limite do lote;
- g) É obrigatório o tratamento paisagístico das áreas não impermeabilizadas.

SECÇÃO III

Áreas de reserva e enquadramento da zona industrial

Artigo 38.º

1 — A área de reserva e enquadramento da zona industrial constitui-se como unidade operativa urbana definida no interior do perímetro urbano do centro concelhio principal e destina-se à instalação de unidades industriais das classes C e D, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 109/91 e Decreto Regulamentar n.º 10/91, armazéns de pequena dimensão e actividades complementares compatíveis com o uso habitacional e em enquadramento da zona industrial existente.

2 — A área de reserva e enquadramento constituída como unidade operativa urbana está sujeita à elaboração do plano de pormenor ou loteamento industrial, sendo também admissíveis operações isoladas, desde que concordantes com os condicionamentos de edificabilidade.

3 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável e no plano de pormenor ou loteamento industrial, a elaborar, esta zona fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Área mínima por lote ou parcela para edificação — 600 m²;
- b) Índice de construção — 0,50;
- c) Altura máxima do volume edificado — 5 m;
- d) A frente do lote ou parcela não poderá ser inferior a 20 m;
- e) Afastamento mínimo da edificação ao limite frontal do lote — 10 m;
- f) É admissível a geminação das edificações, desde que ela não processe conjuntos contínuos superiores a quatro lotes;
- g) A confrontação das parcelas constituídas ou a constituir com a área de indústria extractiva existente deverá prever uma faixa, livre de ocupação, com 20 m de largura, a arborizar.

SECÇÃO IV

Área de implantação de pequena indústria e armazéns

Artigo 39.º

1 — A área de implantação de pequena indústria e armazéns, delimitada na carta de ordenamento, localiza-se como contígua ao perímetro urbano do Alto da Serra, desenvolvendo-se até ao entroncamento do IC 2 com a EN 1 e destina-se à instalação de pequenas unidades industriais, armazéns e actividades complementares, compatíveis com a função habitacional.

2 — A área definida está sujeita à elaboração de projectos de loteamento que envolvam uma ou mais entidades privadas, sendo também admissíveis operações de edificação isoladas, desde que concordantes com as condicionantes de edificabilidade e que processem acessos viários sem constrangimentos.

3 — As parcelas constituídas ou a constituir deverão prever como libertas de ocupação edificada faixas de protecção, a arborizar, com a largura de 50 m de distância à plataforma do IC 2 e 20 m de distância à bermã da EN 1.

4 — Sem prejuízo da legislação geral aplicável e do disposto no plano de pormenor ou loteamento industrial, a elaborar, esta zona fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Área mínima por lote ou parcela para edificação — 600 m²;
- b) Índice de construção — 0,50;
- c) Altura máxima das edificações — 5 m;
- d) A frente do lote ou parcela não poderá ser inferior a 20 m;
- e) Afastamento mínimo da edificação ao limite frontal do lote — 10 m;
- f) É admissível a geminação das edificações, desde que ela não processe conjuntos contínuos superiores a quatro lotes.

CAPÍTULO V

Circulação e estacionamento automóvel e áreas de cedência obrigatórias nos espaços urbanos e urbanizáveis e espaços industriais.

SECÇÃO I

Circulação e estacionamento automóvel

Artigo 40.º

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

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

1.1 — Cálculo das áreas por lugar de estacionamento:

- Veículos ligeiros — deverá afectar-se uma área bruta de 20 m² por lugar de estacionamento à superfície e de 25 m² por lugar de estacionamento em estrutura edificada (enterrado ou não);
- Veículos pesados — deverá afectar-se uma área de 75 m² por lugar de estacionamento à superfície e de 130 m² por lugar de estacionamento em estrutura edificada (enterrada ou não);

1.2 — Edifícios para habitação:

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

1.3 — Edifícios destinados a serviços:

- Quando a sua superfície útil total for inferior ou igual a 500 m², a área para estacionamento será no mínimo de 2,5 lugares por cada 100 m² de área útil;
- Quando a sua superfície útil for superior a 500 m², a área para o estacionamento será de três lugares por cada 100 m² de área útil;

1.4 — Indústrias e armazéns:

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

1.5 — Estabelecimentos hoteleiros:

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

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

- Quando a sua superfície útil for inferior ou igual a 500 m², a área de estacionamento será equivalente a 2,5 lugares por cada 100 m² de área útil;
- Quando a sua superfície útil for superior a 500 m², a área de estacionamento será equivalente a três lugares por cada 100 m² de área útil;

- Para superfícies de comércio, com uma área coberta total de pavimento superior a 2500 m², para além da aplicação dos índices de estacionamento estabelecidos na alínea anterior, é obrigatória a apresentação à Câmara Municipal de Rio Maior de um estudo de tráfego, contendo, designadamente, elementos que permitam avaliar:

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

1.7 — Hipermercados e edifícios destinados a comércio grossista:

- Nos hipermercados com área bruta superior a 2500 m² e inferior ou igual a 4000 m² será obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote, equivalente a cinco lugares de estacionamento, para veículos ligeiros, por cada 100 m² de área útil de vendas e mais um lugar de estacionamento para veículo pesado por cada 500 m² de área bruta de construção destinada ao armazenamento de produtos;
- Nos hipermercados com superfície bruta superior a 4000 m² e nos edifícios destinados a comércio grossista de superfície idêntica será obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote, cuja dimensão deverá ser definida por estudo específico a apresentar pelo promotor, nos termos legais em vigor, nunca podendo ser inferior à estabelecida no número anterior;
- Os centros comerciais, os grandes armazéns e os hipermercados de *bricolage* são comparáveis, para efeito de cálculo das necessidades de estacionamento, aos hipermercados de área bruta inferior a 4000 m²;
- Em todas as situações previstas no presente artigo, e independentemente da necessidade de dar cumprimento ao estabelecido no Decreto-Lei n.º 258/92, de 20 de Novembro, é obrigatória a apresentação de um estudo de tráfego nos termos estabelecidos na alínea c) do número anterior.

1.8 — Salas de espectáculo — para as salas de espectáculo as áreas de estacionamento obrigatórias serão equivalentes a 2 lugares de estacionamento por cada 25 lugares sentados;

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

1.10 — Áreas urbanas industriais existentes — para as áreas urbanas sujeitas a renovação e pequenas áreas intersticiais no tecido consolidado dever-se-ão aplicar as regras descritas no n.º 1.1 deste artigo. Excepcionalmente e onde não seja possível concretizar aquelas regras, a Câmara Municipal de Rio Maior elaborará regras excepcionais e específicas para cada caso.

SECÇÃO II

Áreas a ceder ao município

Artigo 41.º

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

CAPÍTULO VI

Espaços de indústria extractiva

SECÇÃO I

Área existente de indústria extractiva

Artigo 42.º

1 — Englobam-se nesta área as zonas ocupadas actualmente pela exploração de pedreiras ou areeiros, sujeitas ao disposto no Decreto-Lei n.º 89/90, de 15 de Março, e demais legislação complementar.

2 — São objecto de licenciamento pela entidade definida na lei todas as explorações de inertes que se encontram em actividade, devendo a Câmara Municipal fazer uso das suas competências de fiscalização administrativa previstas no artigo 46.º do Decreto-Lei n.º 89/90, de modo a ser dado procedimento ao respectivo licenciamento.

3 — Nas áreas existentes licenciadas de exploração de pedreiras poderá a Câmara Municipal, nos termos da legislação aplicável, proceder à verificação da evolução das condições de exploração, de modo a ser dado procedimento à alteração do regime de licenciamento.

SECÇÃO II

Áreas de reserva/expansão de indústria extractiva

Artigo 43.º

1 — As áreas de reserva/expansão de indústria extractiva, delimitadas na carta de ordenamento, destinam-se à exploração dos recursos minerais do solo ou do subsolo e constituem unidades operativas de planeamento e gestão, devendo ser objecto de planos de pormenor específicos que deverão fixar a localização e condições espaciais e de exploração das diversas acções, bem como os processos de recuperação paisagística previstos na lei.

2 — Tendo como objectivo a salvaguarda, para oportuna utilização, dos recursos existentes não é permitida qualquer acção de edificação para utilização não concordante com o uso destinado a estas áreas.

3 — Sem prejuízo do que vier a ser definido nos planos de pormenor referidos no n.º 1 deste artigo, o licenciamento de explorações nas áreas de reserva/expansão deverá obrigatoriamente incluir, nas respectivas licenças de estabelecimento a atribuir, os seguintes condicionamentos:

3.1 — Os planos de recuperação paisagística (PRP), previstos na legislação em vigor, deverão ser implementados por fases, de acordo com os respectivos planos de lavra, à medida que sejam abandonadas as áreas já exploradas;

3.2 — Os planos referidos no número anterior incluirão obrigatoriamente uma definição espacial clara das medidas imediatas de integração, que deverão estar executadas no prazo máximo de 18 meses, após licenciamento;

3.3 — Numa primeira fase a área de exploração efectiva não poderá ser superior a 70% da área total; numa segunda fase, os restantes 30% da área poderão ser explorados, logo que uma área não inferior da primeira fase tenha sido objecto de integração paisagística;

3.4 — As escombrelas não poderão ultrapassar os 3 m de altura sem que haja recobrimento vegetal do talude;

3.5 — A maior pendente das escombrelas não poderá ser superior a 45° (100%);

3.6 — O requerente apresentará obrigatoriamente declaração de que se compromete a anular os efeitos negativos resultantes da sobreutilização das vias de acesso à pedreira em resultado da respectiva exploração, nomeadamente executando à sua custa a pavimentação e outros trabalhos de manutenção dessas vias, sempre que se verifique uma situação de degradação causada por essa sobreutilização;

3.7 — Com o objectivo de garantir um eficaz controlo das condições ambientais, ficará sempre garantida a implantação de cortinas de absorção visual, com um mínimo de 5 m de largura, nos limites das explorações que não sejam contíguas a outras explorações.

CAPÍTULO VII

Espaços agrícolas

SECÇÃO I

Áreas agrícolas de turismo de habitação, rural e agro-turismo

Artigo 44.º

1 — As áreas agrícolas de turismo de habitação, rural e agro-turismo são constituídas pelas áreas com aptidão agrícola, integradas ou não na RAN, actualmente já afectas ao uso complementar de turismo de habitação, rural e agro-turismo.

2 — Nestas áreas, sem prejuízo da aplicação de outras condicionantes derivadas da integração desses espaços na RAN ou na REN e da legislação em vigor aplicável, é permitida a edificação de ampliações das estruturas existentes de alojamento, bem como de novas edificações complementares de apoio e equipamento exterior, concordantes com a utilização turística actualmente processada.

3 — As ampliações ou novas edificações de apoio ficam sujeitas aos seguintes índices urbanísticos, sem prejuízo da observância de outras condicionantes:

3.1 — A altura máxima destas edificações não deverá ser superior a dois pisos ou 6,5 m acima da cota natural do terreno;

3.2 — O índice máximo de construção é de 0,04;

3.3 — A área máxima de pavimento a edificar é de 1000 m²;

3.4 — A área máxima de impermeabilização do solo é de 10% da área da parcela com o máximo de 1200 m².

SECÇÃO II

Áreas com uso agrícola e áreas com uso não agrícola a reconverter, afectas à Reserva Agrícola Nacional

Artigo 45.º

1 — As áreas com uso agrícola e as áreas com uso não agrícola a reconverter, afectas à RAN, abrangem todos as áreas incluídas na Reserva Agrícola Nacional e, conforme a designação, actualmente utilizadas ou não, com fins agrícolas.

2 — Estas áreas são constituídas por solos de aptidão agrícola dominante, sendo o seu regime de uso e alteração do solo o definido nos Decretos-Leis n.ºs 196/89, de 14 de Junho, 274/92, de 12 de Dezembro, e, nos casos aplicáveis, no disposto no artigo 7.º deste Regulamento.

3 — A estas áreas é aplicável o disposto no n.º 3 do artigo 6.º deste Regulamento.

SECÇÃO III

Áreas com aptidão para sistemas agrícolas intensivos

Artigo 46.º

1 — As áreas com aptidão para sistemas agrícolas intensivos são constituídas por solos que, embora não incluídos na RAN, apresentem potencialidade agrícola elevada, abrangendo todas as áreas de pomar e culturas de regadio existentes no território concelhio, devendo, preferencialmente, manter o uso agrícola.

2 — É admitido o uso florestal com recurso a povoamentos mistos com projectos aprovados pelas entidades competentes, sendo interdito o povoamento com utilização de espécies de crescimento rápido, nomeadamente eucalipto.

3 — Pode ser autorizada a construção isolada de edificações destinadas a habitação, unidades industriais não poluentes das classes C e D, de acordo com a legislação em vigor, essencialmente agro-industriais e unidades turísticas de agro-turismo, turismo rural ou turismo de habitação, bem como equipamentos de interesse municipal.

4 — As edificações ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

4.1 — Altura máxima das edificações, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas — 6,5 m;

4.2 — Índice de construção — 0,04;

4.3 — Área máxima de pavimentos a edificar — 500 m²;

4.4 — Afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela — 10 m;

4.5 — O abastecimento domiciliário de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados pela constituição de sistemas autónomos de promoção privada, não sendo imputável à autarquia a extensão das redes públicas.

SECÇÃO IV

Áreas com aptidão para sistemas agrícolas extensivos

Artigo 47.º

1 — As áreas com aptidão para sistemas agrícolas extensivos são constituídas por solos que não possuem um elevado potencial agrícola, florestal ou estando inculcos e onde poderão ser instalados pastagens, sistemas silvo-pastoris ou mesmo floresta, de forma a fixar uma população ligada ao meio rural.

2 — Nestas áreas poderá ser instalada floresta de produção, desde que com projectos aprovados pelas entidades competentes, devendo no entanto privilegiar as espécies autóctones e evitar grandes extensões de povoamento florestal puro.

3 — Pode ser autorizada a construção isolada de edificações destinadas a habitação, unidades industriais não poluentes das classes C e D, de acordo com a legislação em vigor, nomeadamente agro-industriais e unidades turísticas de agro-turismo, turismo rural ou turismo de habitação, bem como equipamentos de interesse municipal.

4 — As edificações ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

4.1 — Altura máxima das edificações, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas — 6,5 m.

4.2 — Índice de construção — 0,04;

4.3 — Área máxima de pavimentos a edificar — 1000 m²;

4.4 — Afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela — 10 m;

4.5 — O abastecimento domiciliário de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados pela constituição de sistemas autónomos de promoção privada, não sendo imputável à autarquia a extensão das redes públicas.

SECÇÃO V

Reserva verde afecta à RAN

Artigo 48.º

1 — As áreas de reserva verde são constituídas pelas áreas integradas na RAN, posicionadas no interior dos perímetros urbanos definidos ou de espaços urbanizáveis de áreas de implantação de equipamento turístico e zonas turísticas.

2 — Estas áreas deverão observar a manutenção da sua aptidão de uso agrícola, como componente do estabelecimento de parcelas não ocupadas por edificação no interior dos espaços urbanos ou urbanizáveis, de acordo com o definido nos Decretos-Leis n.ºs 196/89, de 14 de Junho, e 274/92, de 12 de Dezembro.

3 — As áreas de reserva verde podem, excepcionalmente, ser objecto de ocupação por edificações destinadas a equipamentos públicos ou à implantação de infra-estruturas descobertas de desporto, recreio ou lazer e apoios edificados, devendo, nesses casos, tais utilizações ser objecto de parecer prévio favorável da Comissão Regional de Reserva Agrícola, de acordo com o definido nos Decretos-Leis n.ºs 196/89, de 14 de Junho, e 274/92, de 12 de Dezembro.

CAPÍTULO VIII

Espaços florestais

SECÇÃO I

Áreas de montado de sobre existente a manter e ou recuperar

Artigo 49.º

1 — São considerados montados de sobre as áreas que possuem um povoamento florestal de baixo índice de cobertura de copa, incluindo-se áreas com solos sob regime da REN e da RAN, sendo-lhes aplicável o disposto no artigo 13.º

2 — Sem prejuízo da legislação em vigor, nas áreas de montado de sobre em que não haja sobreposição com áreas da REN pode ser autorizada a construção isolada de edificações destinadas a habitação e apoio a explorações agrícolas, agro-pecuárias ou florestais.

2.1 — Altura máxima das construções, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas — 6,5 m;

2.2 — Índice de construção — 0,02;

2.3 — Área máxima de pavimentos a edificar, incluindo anexos — 400 m²;

2.4 — Afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela — 10 m;

2.5 — O abastecimento domiciliário de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados pela constituição de sistemas autónomos de promoção privada, não sendo imputável à autarquia a extensão das redes públicas;

3 — Sem prejuízo da legislação em vigor, nas áreas de montado em que haja sobreposição com áreas integradas na REN é interdita qualquer acção de edificação.

SECÇÃO II

Área de floresta de produção

Artigo 50.º

1 — A constituição das áreas de floresta de produção assegura a defesa da estrutura verde dominante, tendendo para a promoção de populações arbóreas, instaladas segundo técnicas de cultura e de exploração que têm por objectivo a produção.

2 — Nestas áreas devem ser estabelecidos programas que motivem a gestão regional da floresta, articulando as zonas de «povoamentos puros» e «mistos», tendo em vista a salvaguarda da protecção do solo e das características da paisagem.

3 — Estas áreas ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

3.1 — Pode ser autorizada a construção isolada de edificações destinadas a habitação e apoio a explorações agrícolas, agro-pecuárias ou florestais;

3.2 — Altura máxima das construções, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas — 6,5 m;

3.3 — Índice de construção — 0,04;

3.4 — Área máxima de pavimentos a edificar, incluindo anexos — 1000 m²;

3.5 — Afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela — 10 m;

3.6 — O abastecimento domiciliário de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados pela constituição de sistemas autónomos de promoção privada, não sendo imputável à autarquia a extensão das redes públicas.

SECÇÃO III

Áreas florestais ocupadas com espécies de crescimento rápido e resinosas, a reconverter para sistemas de floresta de protecção/recuperação ou silvo-pastoris.

Artigo 51.º

1 — A constituição destas áreas define as alterações a introduzir no povoamento florestal existente, tendo em vista o ordenamento, valorização e diversidade da paisagem e a salvaguarda dos equilíbrios bioecológicos.

2 — Nestas áreas, sem prejuízo da legislação aplicável, fica interdito o estabelecimento de novos povoamentos puros de espécies de crescimento rápido, devendo a gradual substituição ser efectuada por ocupação de espécies florestais de crescimento lento, com elevada diversidade específica e desenvolvendo-se nos diversos estratos: arbóreo, arbustivo e herbáceo.

3 — Estas áreas ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

3.1 — Pode ser autorizada a construção isolada de edificações destinadas a habitação e apoio a explorações agrícolas, agro-pecuárias ou florestais;

3.2 — Altura máxima das construções, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas — 6,5 m;

3.3 — Índice de construção — 0,02;

3.4 — Área máxima de pavimentos a edificar, incluindo anexos — 500 m²;

3.5 — Afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela — 10 m;

3.6 — O abastecimento domiciliário de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados pela constituição de sistemas autónomos de promoção privada, não sendo imputável à autarquia a extensão das redes públicas.

CAPÍTULO IX

Espaços naturais

SECÇÃO I

Áreas de matos de protecção

Artigo 52.º

1 — As áreas de matos de protecção são constituídas pelas áreas onde as formações vegetais actualmente existentes devem ser objecto de manutenção activa, tendo em vista a preservação e regeneração natural até à sua constituição em formações climax próprias dos locais onde se encontram implantadas, assegurando, desta forma, a defesa dos valores naturais da paisagem, o controlo da erosão dos solos e a estabilidade da diversidade ecológica.

2 — Estas áreas, para além de constituírem importantes espaços de salvaguarda biofísica, deverão acentuar a sua vocação e potencial no sentido do desenvolvimento de actividades de recreio ao ar livre, tendo em conta a sua inclusão na área do PNSAC.

3 — Nestas áreas são permitidas as acções a realizar na sequência de projectos aprovados nos termos das disposições legais aplicáveis

que visem acelerar a evolução das sucessões naturais, através da introdução de matas de folhosas autóctones com aplicação de técnicas culturais não degradantes dos sistemas em protecção.

4 — Nestas áreas são interditas as acções de qualquer tipo que impliquem a alteração da topografia ou das formações vegetais existentes, bem como as de edificação, com excepção das destinadas a instalações de vigilância e combate a incêndios florestais, pequenas infra-estruturas e equipamentos destinados ou complementares de actividades recreativas.

SECÇÃO II

Áreas de floresta de protecção incluídas na REN

Artigo 53.º

1 — As áreas de floresta de protecção incluídas na REN são constituídas pelas áreas onde o uso actual preferencial é a floresta de protecção, que deverá ser mantida, com a finalidade de assegurar a continuidade da estrutura verde, protegendo o relevo natural e a diversidade ecológica, bem como as características hidrogeológicas específicas dos solos.

2 — Integram áreas identificadas no âmbito da REN como áreas com riscos de erosão, cabeceiras de linhas de água e áreas de máxima infiltração, não ocupadas actualmente por espécies florestais de crescimento rápido ou espécies resinosas.

3 — A edificabilidade nestas áreas observa o disposto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março.

4 — Nestas áreas deverão ser observados os seguintes condicionamentos, sem prejuízo do disposto no artigo 8.º:

4.1 — Apenas são permitidas plantações com espécies autóctones ou adaptadas às condições ecológicas locais e tradicionalmente utilizadas;

4.2 — Apenas são permitidos cortes de limpeza ou reordenamento, não sendo permitidos abates de espécimes com diâmetro do tronco à altura do peito (DAP) menor que 20 cm;

4.3 — Não são permitidas plantações monoespecíficas nem plantações com espécies de crescimento rápido, nomeadamente o eucalipto;

4.4 — Não são permitidas a execução de terraceamentos ou mobilizações profundas com reviramento da leiva nas áreas com declive superior a 25 %;

4.5 — Não são permitidas operações de preparação do solo com fins agrícolas ou silvo-pastoris que incluam mobilizações segundo a linha de maior declive;

4.6 — Não é permitida a prática de queimadas;

4.7 — São interditas todas as acções que criem riscos de contaminação dos aquíferos, nomeadamente:

- a) A rega com águas residuais sem tratamento prévio;
- b) A utilização intensiva de biocidas e fertilizantes químicos ou orgânicos;

4.8 — Não é permitida a instalação de lixeiras, aterros sanitários ou outras concentrações de resíduos sólidos, líquidos ou gasosos e parques de sucata;

4.9 — A actividade agrícola deverá obedecer a regras rigorosas quanto às práticas culturais e à aplicação de pesticidas e fertilizantes, devendo ser preconizadas novas tecnologias com utilização de menores quantidades de pesticidas e fertilizantes e com mobilizações mínimas do solo, nomeadamente utilizando técnicas de agricultura biológica e protecção integrada;

4.10 — Todos os efluentes domésticos, industriais ou pecuários serão obrigatoriamente objecto de tratamento completo, em instalação própria, sem o que não poderão ser lançados na rede de drenagem natural;

4.11 — O sistema de esgotos deve ter em atenção a sensibilidade da zona, tomando medidas de controlo contra a contaminação de solos e aquíferos.

SECÇÃO III

Áreas de floresta de protecção incluídas na REN, florestadas com espécies de crescimento rápido e resinosas a reconverter

Artigo 54.º

1 — Abrange as áreas integradas na REN que se encontram actualmente ocupadas por povoamentos de espécies de crescimento rápido e resinosas, sendo esta utilização incompatível com as condições de elevada sensibilidade ecológica dos solos.

2 — Nestas áreas deverá ser privilegiada a reconversão do uso actual e a sua substituição por sistemas florestais de protecção com base em espécies autóctones ou adaptadas às condições ecológicas locais e tradicionalmente utilizadas.

3 — São aplicáveis a estas áreas as disposições dos n.ºs 3 e 4 do artigo 52.º, com as necessárias adaptações.

SECÇÃO IV

Área especial de recuperação ambiental

Artigo 55.º

1 — A área especial de recuperação paisagística delimitada na carta de ordenamento corresponde a área profundamente degradada pela anterior exploração de areiros, de características inadequadas à adjacência com a área urbana do centro concelhio principal, e por povoamentos florestais com espécies de crescimento rápido e resinosas, incompatíveis com a integração desta área na REN.

2 — A área constitui uma unidade operativa de planeamento e gestão a ser objecto de realização de plano de pormenor de recuperação ambiental, tendo em vista a definição das medidas especiais a executar.

3 — O plano de pormenor deverá ter por objectivo, para além da definição de processos que tendam a repor os equilíbrios ecológicos, a valorização paisagística e funcional da área abrangida pela unidade operativa e as condições de segurança urbanística.

4 — Para além das condicionantes decorrentes da aplicação do disposto no artigo 8.º deste Regulamento, é ainda aplicável nesta área o disposto no artigo 53.º

5 — Não é permitida qualquer acção de edificação.

SECÇÃO V

Áreas especiais de paisagem protegida a classificar

Artigo 56.º

1 — As áreas especiais de paisagem protegida a classificar, delimitadas em perímetro na carta de ordenamento, constituem-se como unidades operativas de planeamento e gestão, sujeitas à elaboração de planos que estabeleçam um regime de protecção compatível com o estatuto de área de paisagem protegida e viabilizem a sua classificação nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 19/93.

2 — Estas áreas, para efeitos de definição dos processos de uso e transformação do solo a que estão sujeitas, observam, transitória e temporariamente, o disposto para as diversas classes de ordenamento na planta de ordenamento, segundo as normas constantes neste Regulamento.

SECÇÃO VI

Monumentos naturais a classificar

Artigo 57.º

1 — É proposta a classificação de monumento natural, segundo o disposto no Decreto-Lei n.º 19/93, de 13 de Janeiro, das seguintes ocorrências naturais singulares identificadas na carta de ordenamento:

1.1 — Bocas de Rio Maior — exsurgências de Rio Maior, freguesia de Rio Maior;

1.2 — Afloramentos prismáticos de basalto — freguesia de Alcobertas.

CAPÍTULO X

Espaços culturais

Artigo 58.º

1 — São definidos como espaços culturais os imóveis classificáveis existentes no concelho de Rio Maior e respectivas áreas de protecção instituídas, referidos no artigo 19.º, bem como os imóveis, conjuntos e sítios a classificar como de valor local e as reservas arqueológicas de protecção e zonas de interesse arqueológico a instituir, com a seguinte identificação:

1.1 — Imóveis a classificar:

- a) Silos e forno de Alcobertas — Alcobertas;
- b) Castro de São Martinho — Alcobertas;
- c) Ponte romana do Calhariz — Azambujeira;
- d) Quinta do Seabra — São João da Ribeira;
- e) Porta manuelina — Outeiro da Cortiçada;
- f) Porta manuelina — Alcobertas;
- g) Capela de Nossa Senhora da Vitória — Assentiz;

1.2 — Conjuntos urbanos a classificar com a delimitação definida na cartografia de perímetros urbanos:

- a) Chãos;
- b) Sourões;
- c) Azambujeira;
- d) São João da Ribeira;
- e) Marmeleira;
- f) Rio Maior;

1.3 — Sítios a classificar:

- a) Jazida fóssil da pedra da Freiria;
- b) Jazida fóssil da Azambujeira;

1.4 — Reservas arqueológicas de protecção a instituir:

- a) Cabeço do Porto Marinho — Rio Maior;
- b) Área envolvente à Villa Romana — Rio Maior;

1.5 — Zonas de interesse arqueológico a instituir:

- a) Parte do complexo aluvial da ribeira da Pá da Ribeira;
- b) Complexo aluvial de Rio Maior.

2 — Os imóveis, conjuntos urbanos e sítios referenciados devem ser objecto de proposta de classificação nos termos da lei, sem embargo do estabelecimento de medidas cautelares que obstem à promoção de acções ou obras que, de alguma forma, possam obstar à salvaguarda e protecção dos mesmos.

3 — Nas situações do estabelecimento de novas edificações na envolvência dos imóveis referidos ou no interior dos conjuntos urbanos considerados as mesmas deverão contribuir para a sua valorização, nomeadamente através da garantia dos alinhamentos existentes ou daqueles que vierem a ser fixados pela Câmara Municipal e da manutenção da cêrcea adequada ao conjunto onde se inserem.

4 — Nas situações de licenciamento de demolição no interior dos conjuntos urbanos referenciados as novas edificações observarão o anteriormente disposto.

5 — Qualquer licenciamento de obras (abertura de vias, canais, construções ou demolições) localizadas nas áreas identificadas de interesse arqueológico poderá ser condicionado à observância das indicações da Câmara Municipal e eventual acompanhamento técnico especializado.

6 — Os planos municipais, a realizar no âmbito do estabelecimento das unidades operativas de planeamento e gestão, deverão definir, quando incidirem sobre áreas dos espaços culturais, formas de salvaguarda e protecção dos mesmos.

















