

MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO LOCAL
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Direcção-Geral do Ordenamento do Território

Declaração. — Torna-se público que o Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, por despacho de 2-3-90, proferido ao abrigo de delegação de competências conferida pelo Desp. MPAT 90/87, publicado no *DR*, 2.ª, de 2-9-87, ratificou o Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior, Plano que havia sido aprovado pela Assembleia Municipal de Rio Maior por deliberação de 11-4-88, cujos regulamento e planta de síntese se publicam em anexo.

2-5-90. — O Director-Geral, *José Manuel dos Santos Mota*.

Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior

CAPÍTULO I Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito

A área de intervenção do presente Plano de Pormenor encontra-se delimitada na planta de síntese anexa a este Regulamento.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos deste Plano, são consideradas as seguintes definições:

- Índice de ocupação bruto (*Ub*) — quociente da superfície total de pavimento (*Sp*) pela superfície do terreno a lotear:

$$Ub = \frac{Sp}{St}$$

- Índice de ocupação líquida (*U*) — quociente da superfície total de pavimento (*Sp*) pela superfície do lote *S1*:

$$U1 = \frac{Sp}{S1}$$

- Superfície do terreno a lotear — parcela rústica constituída por um ou mais prédios rústicos, com exclusão das zonas verdes;
- Superfície do lote ou do talhão — área da fracção de terreno marginado por via pública, destinado à construção de uma única edificação, nela se incluindo a respectiva superfície de implantação e o logradouro privativo, quando autorizado;
- Logradouro do prédio — o espaço não coberto pertencente ao talhão ou lote, sendo «logradouro de frente» quando estiver situado entre a fachada ou frente do prédio e o alinhamento marginal do talhão ou lote; «logradouro de fundo», quando estiver situado entre a fachada de tardoz e o limite posterior do talhão ou do lote; «logradouro lateral» ou «corredor», quando situado entre uma fachada e o correspondente limite lateral do talhão ou do lote;
- Superfície do quarteirão — área de fracção de terreno ocupada ou a ocupar por edificação delimitada por vias públicas;
- Superfície total do pavimento — soma das áreas brutas de todos os pisos, incluindo escadas e caixas de elevadores, acima e abaixo do solo, com exclusão de garagens, espaços técnicos em caves ou rés-do-chão, tais como: postos de transformação, centrais térmicas, centrais de bombagem, etc., e, ainda, galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público cobertos pelas edificações. Não são consideradas na superfície de pavimento as áreas ocupadas por equipamentos públicos;
- Superfície de urbanização primária (*S1*) — superfície de terreno necessária à implantação:
 - De arruamentos para o trânsito automóvel, ciclomotor, velocipédico e pedonal;
 - De logradouros públicos e de utilização colectiva;
 - Parques públicos de estacionamento;
 - Faixas para o assentamento e subsequente protecção das redes de infra-estruturas urbanas;

- Superfície de urbanização secundária (*S2*) — superfície de terreno necessária à implantação de equipamentos públicos, como:
 - Creches;
 - Jardins-de-infância;
 - Serviços públicos e cívicos;
 - Áreas públicas de lazer e recreio e instalações desportivas;

- Área de cedência (*A*) — área mínima por metro quadrado de pavimento de edificação reservada para urbanização secundária e para os fins previstos no n.º 5 do art. 4.º, a ceder para o domínio privado do Município;
- Altura da fachada — a distância vertical, medida no ponto mais alto da fachada, compreendida entre o pavimento do passeio ou rua, junto ao edifício, e a parte superior da cornija;
- Pé-direito — a distância vertical medida entre o pavimento e o tecto do compartimento;
- Alinhamento ou linha marginal — a linha, definida pela Câmara Municipal ou no presente Plano, que limita um talhão ou lote de arruamento público;
- Plano marginal — o plano vertical que passa pela linha marginal.

CAPÍTULO II

Edificabilidade e cedências obrigatórias

Artigo 3.º

Edificabilidade máxima

A edificabilidade máxima admitida em cada prédio a lotear é a que resulta da planta da apresentação.

Artigo 4.º

Cedências obrigatórias

Os terrenos identificados na planta de síntese como destinados à implantação de equipamentos públicos serão cedidos gratuitamente e livres de quaisquer ónus e encargos para o domínio privado do Município.

CAPÍTULO III

Do zonamento

Artigo 5.º

Uso dos solos

1 — Na área de intervenção do presente Plano são permitidos os usos dos solos constantes da planta de síntese.

2 — Na área de intervenção do presente Plano não é permitida a instalação de parques de sucata, lixeiras, depósitos de entulho, nitreiras e instalações agro-pecuárias.

Artigo 6.º

Zonas

Os terrenos compreendidos na área de intervenção do Plano são classificados, para efeitos de utilização, nas seguintes zonas:

- Zonas residenciais;
- Zonas de equipamento;
- Zonas verdes;
- Zonas de indústria.

SECÇÃO I

Das zonas residenciais

Artigo 7.º

Objectivos

1 — As zonas residenciais destinam-se predominantemente à habitação e equipamentos complementares, nomeadamente instalações culturais, recreativas, comerciais e de serviços, desportivas e de lazer, podendo ainda conter actividades industriais compatíveis com a habitação constantes da tabela anexa a este Regulamento.

2 — As zonas residenciais subdividem-se em áreas edificadas e áreas de expansão.

Artigo 8.º**Áreas edificadas**

- 1 — As áreas edificadas classificam-se em consolidadas e a renovar.
 2 — As áreas edificadas consolidadas são constituídas por:

- a) Edifícios ou conjuntos consolidados, cuja volumetria, uso, estado de conservação e integração na malha urbana justifica a sua manutenção;
 b) Edifícios ou conjuntos consolidados, com fachada principal a manter.

3 — Na reconstrução dos edifícios referidos nas alíneas do número anterior que venham a ser demolidos observar-se-á obrigatoriamente o seguinte:

- a) Manutenção da cêrcea do edifício preexistente;
 b) Empena máxima de 12 m medidos a partir do plano marginal estabelecido pelos edifícios contíguos, com excepção do piso térreo, onde é possível ocupar até 50 % da área do logradouro.

4 — Na reconstrução, restauro ou alteração integral do interior dos edifícios referidos na al. b) do n.º 2 deste artigo, para além da observância das regras estabelecidas no número anterior, é sempre obrigatória a manutenção da fachada principal.

5 — As áreas edificadas a renovar são constituídas por edifícios, conjuntos de edifícios ou quarteirões que, pela sua volumetria, uso, estado de conservação e integração na malha urbana, se justifica renovar.

6 — A renovação poderá efectuar-se das seguintes formas:

- a) Lote a lote, sendo obrigatório respeitar o alinhamento do plano marginal, o número de pisos e a empena, fixados na planta de síntese;
 b) Lote a lote inserido em quarteirão cujo interior necessite de ser saneado, sendo obrigatório:

- 1) Respeitar o alinhamento do actual plano marginal;
 2) Cêrcea em conformidade com o disposto no art. 59.º do RGEU;
 3) Empena máxima de 12 m medidos na perpendicular do plano marginal, excepto no piso térreo, onde é possível ocupar 50 % da área do lote, desde que a restante área seja libertada das construções existentes;

- c) Mediante a apresentação de um estudo de quarteirão a sanear promovido pelos proprietários dos prédios nele inseridos, sendo obrigatório:

- 1) Índice de ocupação máximo: $UB \leq 2$, com 20 % de tolerância na superfície total de pavimento, desde que no interior do quarteirão seja constituído um logradouro;
 2) Respeitar os planos marginais do quarteirão;
 3) Cêrcea em conformidade com o disposto no art. 59.º do RGEU, com um limite máximo de cinco pisos, quando outro não esteja estabelecido na planta de síntese;
 4) Empena máxima de 12 m, com excepção do piso térreo.

7 — Em todos os casos referidos nas alíneas do número anterior, as passagens sob os edifícios assinalados na planta de síntese são obrigatórias.

Artigo 9.º**Áreas de expansão**

1 — As áreas de expansão são constituídas por prédios rústicos ou por lotes já constituídos, destinados à construção de edifícios residenciais.

2 — As áreas de expansão subdividem-se em baixa densidade e alta densidade, que ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) Baixa densidade:

Tipologia — moradias isoladas ou em banda;
 Índice de ocupação líquido — $v=0,5$;
 Superfície máxima a efectuar a anexos (arrecadações e garagens) independentes da construção principal — 10 % da área do lote, com um máximo de 50 m²;
 Quando os anexos forem incorporados na construção principal, é admissível uma tolerância na superfície total de pavimento de mais de 25 %;
 Afastamento mínimo das edificações ao limite frontal do lote — 5 m;
 Afastamento mínimo das edificações aos limites laterais do lote — 3 m.

- b) Alta densidade:

Tipologia — edifícios plurifamiliares em banda;
 Implantação dos edifícios, profundidade das empenas e número de pisos — conforme indicado na planta de síntese;
 Varandas e corpos balançados — 1 m de balanço máximo;
 O somatório da área bruta das varandas e dos corpos balançados não pode ultrapassar 5 % da superfície total de pavimento acima do rés-do-chão;
 As passagens sob os edifícios assinalados na planta de síntese são obrigatórias, com o mínimo de 5 m de largura e 2,5 m de pé-direito livre;
 Num mesmo quarteirão é obrigatório o alinhamento de pisos, fenestração e cêrceas, excepto quando se verifiquem variações de nível superiores a meio piso, medidas a meio de dois lotes contíguos.

SECÇÃO II**Das zonas de equipamentos****Artigo 10.º****Localização e uso**

1 — As zonas de equipamentos assinaladas na planta de síntese são constituídas por terrenos transferidos para o domínio privado do Município nos termos estabelecidos no n.º 1 do art. 4.º do presente Regulamento.

2 — As zonas referidas no número anterior destinam-se exclusivamente à instalação de equipamentos, sendo interdito qualquer outro uso.

SECÇÃO III**Das zonas verdes****Artigo 11.º****Objectivo**

As zonas verdes assinaladas na planta de síntese destinam-se a recreio e enquadramento.

Artigo 12.º**Zonas verdes de recreio**

1 — As zonas verdes de recreio são espaços do domínio público municipal destinadas ao recreio da população.

2 — Incluem-se nesta categoria: o Jardim Público, a Praça da República, e Esplanada de Cândido dos Reis e o espaço central da zona de expansão.

3 — Nas zonas verdes de recreio é permitida a instalação de quiosques amovíveis, construídos em materiais aligeirados, ocupando uma área máxima de 6 m².

4 — O número e a localização dos quiosques serão fixados pela Câmara Municipal.

Artigo 13.º**Zonas verdes de enquadramento**

1 — As zonas verdes de enquadramento são espaços do domínio público municipal destinados ao enquadramento de elementos naturais e de edifícios existentes e projectados.

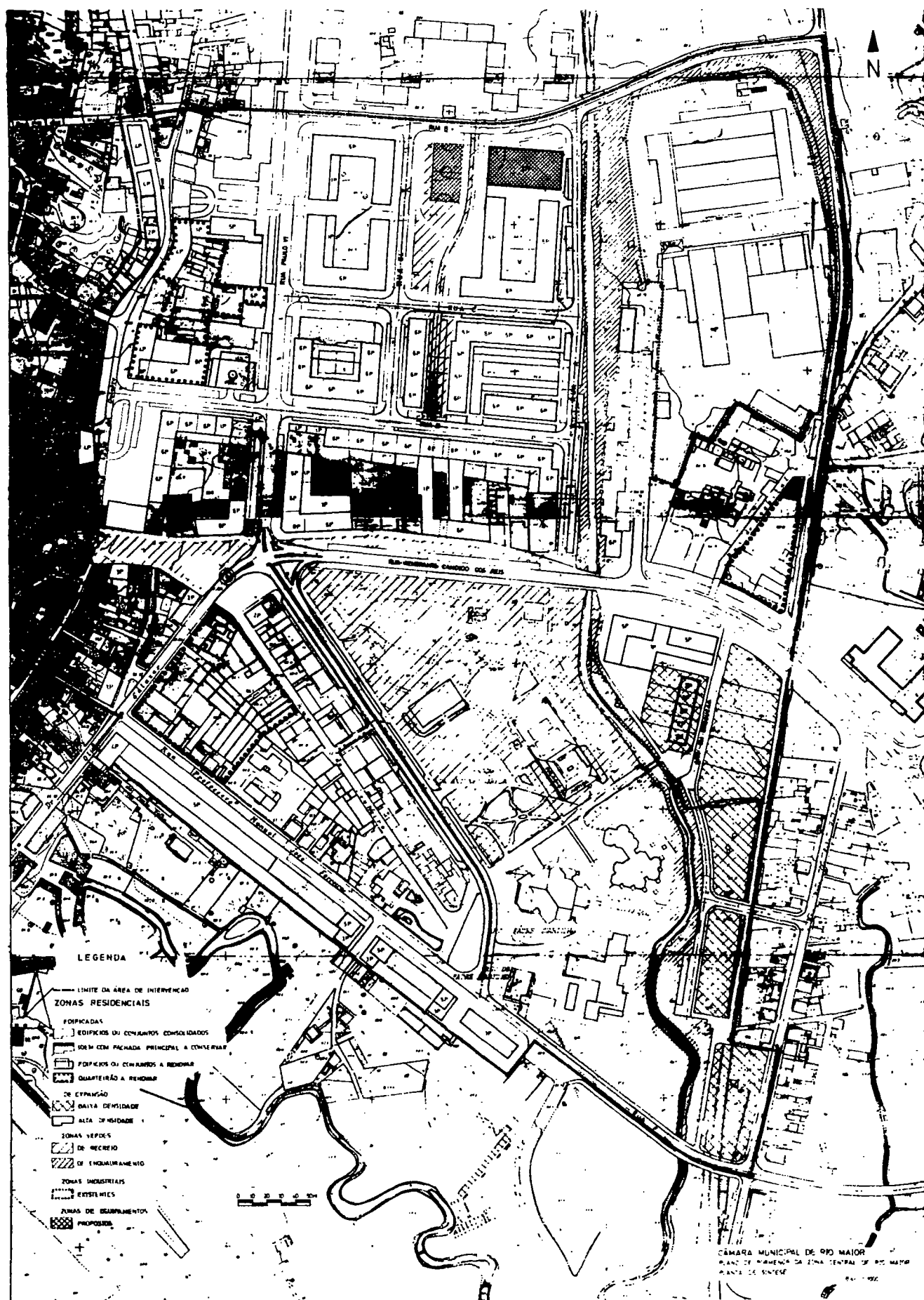
2 — Incluem-se nesta categoria: o espaço verde de enquadramento da ribeira, os espaços verdes de enquadramento da igreja e do centro paroquial e dos edifícios projectados entre a Avenida de Paulo VI e as Ruas B, A e D, assinaladas na planta síntese do Plano de Pormenor (desenho 5.1).

3 — Nas zonas verdes de enquadramento é interdita qualquer construção, excepto as que se destinem à instalação de infra-estruturas, tais como cabinas de postos de transformação ou de telefone.

SECÇÃO IV**Das zonas industriais****Artigo 14.º****Localização e uso**

1 — As zonas industriais localizam-se entre a Rua de Francisco Barbosa e a plataforma da antiga linha do caminho de ferro, conforme delimitação na planta de síntese.

2 — As zonas referidas no número anterior são classificadas como indústrias consolidada, não sendo permitida qualquer alteração ao seu uso actual.



Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Declaração n.º 259/98 (2.ª série). — Torna-se público que a Assembleia Municipal de Rio Maior, por deliberação de 1 de Junho de 1998, aprovou a alteração ao Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior, ratificado por despacho de 2 de Março de 1990 do Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 124, de 30 de Maio de 1990, a qual altera a planta de síntese e modifica os artigos 4.º e 8.º do Regulamento, pelo que se publica em anexo.

Mais se torna público que esta Direcção-Geral procedeu ao registo da alteração ao Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior, no município de Rio Maior, com o n.º 03.14.14.08/01-98.PP, em 15 de Julho de 1998.

20 de Julho de 1998. — Pelo Director-Geral, o Subdirector-Geral, *Luís Mendes Barata*.

ANEXO

CAPÍTULO II

Da edificabilidade e cedências obrigatórias

Artigo 4.º

Cedências obrigatórias, circulação e estacionamento automóvel

- 1 —
 2 — São aplicáveis à área abrangida pelo Plano de Pormenor as disposições relativas à circulação e estacionamento automóvel constantes no Plano Director Municipal, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 47/95, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 114, de 17 de Maio de 1995.

Artigo 8.º

Áreas edificadas

- 1 —
 2 —
 a)
 b)
 3 —
 a)
 b) Empena máxima de 13 m medida a partir do plano marginal estabelecido pelos edificios contíguos, com excepção do piso térreo, onde é possível ocupar até 50 % da área do logradouro.
 4 —
 5 —
 6 —
 a)
 b)
 b1)
 b2)
 b3) Empena máxima de 13 m medidos na perpendicular do plano marginal, excepto no piso térreo, onde é possível ocupar 50 % da área do lote, desde que a restante área seja libertada das construções existentes;
 c)
 c1)
 c2)
 c3)
 c4) Empena máxima de 13 m, com excepção do piso térreo.
 7 —

MINISTÉRIO DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Declaração n.º 260/2004 (2.ª série). — Torna-se público que, por despacho do subdirector-geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano de 13 de Setembro de 2004, foi determinado o registo da alteração ao Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior, ratificado por despacho ministerial de 2 de Março de 1990, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 124, de 30 de Maio de 1990, e alterado por deliberação da Assembleia Municipal de 1 de Junho de 1998, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, de 21 de Agosto de 1998.

Trata-se de uma alteração sujeita a regime simplificado enquadrável na alínea e) do n.º 1 do artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, que se traduz na subdivisão em duas parcelas das três previstas para o sector Norte-Nascente da Rua D e da subdivisão em duas parcelas do prédio de gaveto previsto para o sector Sul-Poente da Rua D, sem alteração das áreas de implantação e cêrceas.

Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 3 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, publica-se em anexo a esta declaração a deliberação da Assembleia Municipal de Rio Maior de 22 de Julho de 2004, que aprovou a referida alteração, bem como a planta de síntese alterada.

Este plano foi registado em 15 de Setembro de 2004, com o n.º 03.14.14.08/01-04.PP/A.

16 de Setembro de 2004. — Pelo Director-Geral, o Subdirector-Geral, *Jorge Reis Martins*.

«Certidão n.º 17/2004

Arlino Ferreira Santos, presidente da Assembleia Municipal de Rio Maior.

Certifico narrativamente que a Assembleia Municipal de Rio Maior, reunida extraordinariamente no dia 22 de Julho de 2004, aprovou por unanimidade a proposta da Câmara Municipal aprovada na reunião do dia 19 de Julho de 2004, relativo ao Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior — alteração sujeita a regime simplificado.

Esta deliberação foi aprovada em minuta por unanimidade dos membros presentes.

Por ser verdade e me ter sido pedida, passo a presente certidão que assino e vai ser autenticada com o selo branco usado por esta Assembleia Municipal.

Rio Maior e Secretaria da Assembleia Municipal, 23 dias do mês de Julho de 2004. — O Presidente da Assembleia Municipal, *Arlino Ferreira Santos*.»

