PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/94

A Assembleia Municipal de São João da Pesqueira aprovou, em 26 de Novembro de 1993, 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 São João da Pesqueira 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 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de São João da Pesqueira com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção das seguintes disposições do Regulamento:

Os n.os 2, 3 e 4 do artigo 64.º, por falta de fundamento legal e violação do artigo 68.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro;

A secção II do capítulo V, por conter normas que violam o disposto no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e a Lei n.º 1/87, de 6 de Janeiro, e outras normas cujo conteúdo não deve ser objecto de ratificação, por se tratar de matéria da exclusiva competência municipal;

O n.º 4 do artigo 79.º, por violar o disposto no Decreto-Lei n.º 100/84, de 29 de Março, com a redacção dada pela Lei n.º 18/91, de 12 de Junho;

O artigo 81.º, por violar o disposto no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 442-C/88, de 30 de Novembro;

O artigo 82.º, por violar o disposto no Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de Outubro.

Deve ainda referir-se que, dado que as zonas verdes de uso público e as áreas de terciário, referidas, respectivamente, nos artigos 39.º e 42.º do Regulamento, não vêm cartografadas na planta de ordenamento, a sua ocupação só pode ser realizada mediante plano de pormenor ou plano de urbanização ratificado.

É também de referir que os planos de pormenor mencionados no n.º 4 do artigo 66.º devem ser objecto de ratificação, dado consubstanciarem alterações ao Plano Director Municipal.

Mais deve salientar-se que nas unidades de ocupação paraurbana, previstas no artigo 46.º do Regulamento, não podem realizar-se loteamentos urbanos, sob pena de violação do disposto no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

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

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, e ainda os Decretos-Leis n.º 445/91, de 20 de Novembro, 448/91, de 29 de Novembro, 100/84, de 29 de Março, 442-C/88, de 30 de Novembro, e 433/82, de 27 de Outubro, e a Lei n.º 18/91, de 12 de Junho:

Assim:

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

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de São João da Pesqueira.

2 — Excluir de ratificação os n.os 2, 3 e 4 do artigo 64.º, a secção II do capítulo V, o n.º 4 do artigo 79.º e os artigos 81.º e 82.º do Regulamento do Plano.

Presidência do Conselho de Ministros, 16 de Junho de 1994. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva.*

Regulamento do Plano Director Municipal de São João da Pesqueira

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objectivo, âmbito, vigência e aplicação

1 — O Regulamento do Plano Director Municipal de São João da Pesqueira tem por objectivo estabelecer os princípios, orientações e regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo no território do município.

2 — O Plano Director Municipal de São João da Pesqueira, adiante designado por PDM, deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da data da sua entrada em vigor.

3 — Quaisquer acções de iniciativa pública, privada, cooperativa ou de instituição de solidariedade social respeitarão obrigatoriamente o presente Regulamento.

4 — O presente Regulamento aplica-se a todos os processos entrados na Câmara Municipal depois da publicação do despacho de ratificação no *Diário da República.*

5 — Os processos pendentes na Câmara Municipal à data da entrada em vigor do presente Plano serão apreciados tendo em conta as deliberações municipais tomadas sobre os mesmos, desde que daí não advenham graves prejuízos para a implementação do Plano.

6 — Um ano após a entrada em vigor do presente Regulamento, os processos pendentes referidos no n.º 2 são obrigatoriamente apreciados e decididos de acordo com o presente Plano.

Artigo 2.º

Composição

Fazem parte integrante do presente Regulamento os seguintes elementos:

1) Cartograma n.º 1 — planta de condicionantes, salvaguardas e restrições ao uso dos solos, à escala de 1:25 000, subdividida nas seguintes plantas sectoriais:
   a) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
   b) Reserva Ecológica Nacional (REN);
   c) Servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
2) Cartograma n.º 2 — planta de ordenamento à escala de 1:25 000, e unidades de ordenamento e unidades operativas de planeamento e gestão;
3) Constituem documentos de apoio ao Regulamento os elementos complementares e anexos do Plano Director Municipal.

Artigo 3.º

Definições

Para efeito de aplicação do presente Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

1) Leito do curso de água — terreno coberto pelas águas, quando não influenciadas por cheias extraordinárias, inundações ou tempestados. O leito é limitado pela linha que corresponder à estrema dos terrenos que as águas cobrem em condições normais da época das chuvas, sem transbordar para o solo natural, que habitualmente se encontra enxuto;
2) Margem — faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas. A margem das águas navegáveis ou flutuáveis tem a largura de 30 m. A margem das águas não navegáveis nem flutuáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, tem a largura de 10 m;
3) Zona adjacente à margem — área contígua à margem de um curso de água, que se estende até à linha alcançada pela maior cheia com probabilidade de ocorrência no período de um século (cheia dos 100 anos);
4) Zona da estrada — abrange a faixa de rodagem, as bermas e, quando existam, as valetas, passeios, banquetas ou taludes, as pontes e viadutos incorporados na estrada e os terrenos adquiridos para futuro alargamento da faixa de rodagem, bem como parques de estacionamento e miradouros;
5) Plataforma da estrada — abrange a faixa de rodagem e as bermas;
6) Terreno ou prédio urbanizável — a totalidade da propriedade fundiária legalmente constituída que, para ser utilizado como urbano, deverá ser objecto de uma operação de loteamento e ou aprovação de obras de urbanização;
7) Loteamento — operação de divisão em lotes de qualquer área de um ou vários terrenos ou prédios destinados, imediata ou subsequentemente, à urbanização e à construção;
8) Parcela ou lote urbano, também designado por lote — terreno constituído através de alvará de loteamento, ou o terreno legalmente constituído, correspondente a uma unidade cadastral formatada para a utilização urbana, confinante com via pública, em qualquer caso destinado a uma só edificação de uso residencial, industrial, comercial ou turístico, incluindo eventualmente anexos exteriores, destinados a estacionamento ou aparcamento da própria edificação. Poderá o lote englobar vários módulos edificados, no caso de serviços públicos ou equipamentos colectivos;
9) Prédio rústico — todo o terreno não incluído na definição de lote urbano;
10) Área bruta de construção, também designada por Ab — a soma das superfícies de todos os pisos situados acima e abaixo da cota de soleira, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo anexos interiores e excluindo sótãos sem pé-direito regulamentar, para fins habitacionais ou comerciais, bem como terraços, alpendres, varandas e ainda 45 m^2, por cada unidade de utilização, desde que destinados a estacionamento ou aparcamento;
11) Alinhamentos — linha(s) e plano(s) que determina(m) a implantação das edificações;
12) Número de pisos de um edifício — número de pavimentos do alçado de maior altura e maior comprimento do edifício, com excepção do andar recuado e do sótão, se este corresponder a um simples aproveitamento do vão da cobertura, e do(s) piso(s) de cota(s) inferior(es) ao do arruamento que serve directamente, quando este(s) piso(s), relativamente ao alçado oposto e no mesmo plano horizontal, não sobressaia(m) mais de 1 m em relação à cota do arruamento fronteiro;
13) Número de pisos de um alçado — número de pavimentos sobrepostos visíveis desse alçado, com excepção do andar recuado e do sótão, se este corresponder a um simples aproveitamento do vão da cobertura, e do(s) piso(s) de cota(s) inferior(es) ao do arruamento que serve directamente esse alçado, quando este(s) piso(s), relativamente ao alçado oposto e no mesmo plano horizontal, não sobressaia(m) mais de 1 m em relação à cota do arruamento fronteiro. Entre o número de pisos de um alçado e o número de pisos de um edifício não pode existir uma diferença superior a dois pavimentos;
14) Edifício — construção que integra, no mínimo, uma unidade de utilização;
15) Valor modal — valor que corresponde ao maior número de observações;
16) Obras de urbanização — obras que abrangem a preparação do terreno por meio de terraplenagens, a execução de arruamentos, das redes de abastecimento de água, de energia eléctrica e de gás, de saneamento e de iluminação pública, e os arranjos exteriores dos espaços públicos, quando inseridos em loteamento urbano e ou construção de edifício(s);
17) Espaço-canal — espaço que corresponde a corredores e áreas de passagem de infra-estruturas, existentes ou previstas, que têm efeito de canal de protecção ou barreira física em relação aos usos marginantes, com a finalidade de garantir a boa execução dessas infra-estruturas:
18) Alturas:
    a) Altura da fachada (Hf) ou cércea — dimensão vertical da edificação, contada a partir do ponto da cota média do arruamento de acesso no alinhamento da entrada principal da fachada (ou cotas de projecto do terreno marginal), até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;
    b) Altura total (Ht) — a altura acima do ponto de cota média do terreno marginal, até ao ponto mais alto da construção e no seu alinhamento vertical, não podendo ser superior a 2 m a diferença entre a altura total (Ht) e a altura da fachada (Hf);
19) Superfícies do solo:
    a) Superfície global (Sg) — refere-se à superfície total do território considerado, delimitada pelo seu perímetro. Aplica-se normalmente a nível de plano de urbanização ou superior, e naquele caso ao aglomerado no seu todo;
    b) Superfície bruta (Sb) — refere-se à superfície total do território sujeito a uma intervenção ou unidade funcional específica e é igual ao somatório das áreas de terreno afectas às diversas categorias de uso urbano. Aplica-se normalmente a nível de plano de urbanização ou plano de pormenor, à totalidade ou parte do aglomerado;
    c) Superfície líquida (Sl) — é a diferença entre a área da superfície bruta e as áreas de equipamento urbano ou colectivo. Aplica-se normalmente a nível de loteamento ou urbanização;
    d) Superfície ou área do lote (Slote) — refere-se à soma da área de implantação dos edifícios com a área dos respectivos logradouros, no caso de estes serem privados; quando o logradouro da envolvente das edificações é público, a área do lote é coincidente com a área de implantação;
    e) Superfície de implantação (Si) — projecção horizontal da edificação delimitada pelo perímetro do piso mais saliente daquele, excluindo varandas ou platibandas;
20) Densidade habitacional (D) — o quociente entre o número e unidades de alojamento e uma dada superfície a que se aplica. A densidade habitacional pode assim ser global (Dg), bruta (Db) ou líquida (Dl), consoante se refira, respectivamente, à superfície ser global, bruta ou líquida;
21) Índice de utilização, também designado por i — o quociente da área bruta de construção (Ab) e uma dada superfície a que se aplica. O índice de utilização pode assim ser global (ig), bruto (ib), líquido (il) ou do lote (ilote), consoante se refira, respectivamente, à superfície global, bruta, líquida ou do lote;
22) A área bruta de construção resultante da aplicação do índice de utilização calcula-se nos termos prescritos nas alíneas seguintes:
    a) Considera-se a área total do terreno, deduzida da área que se mantiver na posse do proprietário com estatuto de prédio rústico, se tal se verificar;
    b) À área determinada na alínea anterior aplica-se o índice de utilização referente à zona da planta de ordenamento que o abrange e à parte do terreno destinada a fins residenciais, industriais ou de equipamento;
23) Percentagem de ocupação do solo ou terreno, também designada por p ou pos — o quociente entre a superfície de implantação das construções e uma dada superfície a que se aplica. A percentagem de ocupação pode assim ser global (pg), bruta (pb), líquida (pl) ou do lote (plote), consoante se refira, respectivamente, à superfície global, bruta líquida ou do lote;
24) Coeficiente volumétrico, também designado por v — o quociente entre o volume de construção definido como o volume exterior dos edifícios, com a exclusão das chaminés e ornamentos, mas incluindo a cobertura e corpos balança-

dos, tais como varandas, e uma dada superfície; o coeficiente volumétrico pode ser global (vg), bruto (vb), líquido (vl) ou do lote (vlote), consoante se refira, respectivamente, à superfície global, bruta, líquida ou do lote.

Artigo 4.º

Classes de uso do solo

Para efeito do presente Regulamento, são consideradas as seguintes classes de espaços, em função do uso dominante do solo, conforme delimitação constante da planta de ordenamento:

a) Espaços urbanos — áreas dotadas de infra-estruturas urbanísticas e destinadas predominantemente à edificação;
b) Espaços urbanizáveis — aqueles em que se admite a edificação de novas áreas urbanas, após a realização das respectivas infra-estruturas urbanísticas;
c) Espaços paraurbanos — espaços de transição entre espaços urbanos ou urbanizáveis e espaços agrícolas e florestais, caracterizados por uma ocupação edificada, ainda que de baixa densidade habitacional, não superior a oito fogos por hectare, e com manutenção de padrões rurais de ocupação do território;
d) Espaços de equipamento — espaços ocupados integralmente por um equipamento ou um conjunto de equipamentos públicos, incluindo os de ocupação turística;
e) Espaços agrícolas — espaços que abrangem as áreas onde a actividade dominante é a agricultura, e ainda os espaços que, pelas suas potencialidades, possam ser explorados agricolamente;
f) Espaços florestais — espaços onde desejavelmente se deverá realizar a exploração e produção de material lenhoso, resinas e outros produtos florestais, tendo ainda como fim assegurar a correcção das disponibilidades hídricas, diminuir os riscos de erosão dos solos, permitindo a sua recuperação funcional e o incremento do valor ecossistémico e recreativo de paisagem;
g) Espaços industrais — espaços destinados a actividades transformadoras e respectivos serviços de apoio, possuindo ainda normalmente sistemas próprios de infra-estruturas;
h) Espaços para indústrias extractivas — espaços destinados a actividades de extracção de materiais inertes, incluindo as áreas destinadas a controlar o impacte sobre o espaços envolventes;
i) Espaços culturais e naturais — espaços de interesse paisagístico e de conservação da natureza onde se privilegia a protecção dos recursos culturais ou naturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos; espaços de elevado valor natural e sensibilidade ecológica, ou que enquadram edifícios ou conjuntos classificados, que devem ser mantidos com as suas actuais características, e podem enquadrar equipamentos específicos, desde que não ponham em causa aquele uso dominante;
j) Espaços-canais — os espaços destinados à construção das infra-estruturas urbanas de interesse geral, bem como as de hierarquia superior, neles se contendo ainda as respectivas faixas de protecção.

Artigo 5.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1 — As unidades de planeamento e gestão aplicam-se às diferentes classes de uso do solo e, no caso de espaços urbanos e urbanizáveis, podem corresponder a diversas categorias de uso.
2 — Os espaços urbanos subdividem-se nas seguintes unidades operativas de planeamento e gestão:

a) Áreas consolidadas — aquelas onde existam infra-estruturas primárias e secundárias, estando definidos os alinhamentos dos planos marginais por edifícios que na sua maioria se consideram de manter;
b) Áreas a consolidar — aquelas onde já existe uma grande ocupação do solo, com ou sem infra-estruturas, e em que é indispensável a construção de novas infra-estruturas básicas e se admite a reconstrução dos edifícios existentes.

Artigo 6.º

Categorias de uso do solo

Os espaços urbanos e urbanizáveis subdividem-se, quanto ao seu uso dominante, nas seguintes categorias:

a) Centro Histórico de São João da Pesqueira — o Centro Histórioco de São da Pesqueira, cuja área é delimitada na planta de ordenamento, corresponde a uma zona classificada pelo seu alto valor histórico, cultural, arqueológico e ambiental, integrando edificações de especial interesse arquitectónico e urbanístico, pelo que deverão ser conservadas, recuperadas e valorizadas as características gerais da malha urbana e as características dos edifícios de maior interesse patrimonial envolventes;
b) Áreas habitacionais ou residenciais — as que se destinam dominantemente ao uso residencial, incluindo os respectivos equipamentos colectivos de apoio local, e se subdividem, em função da intensidade de uso admitida, em áreas de média/alta e baixa densidade, sendo de admitir nessas áreas a localização de empreendimentos turísticos, cuja concretização deverá regular-se por regras específicas;
c) Áreas industriais — as que se destinam às actividades industriais transformadoras e respectivos serviços de apoio. Nas áreas industriais é permitida a implantação de edifícios e estabelecimentos industriais, nelas se incluindo as áreas destinadas à instalação de laboratórios de pesquisa e análise, armazéns, depósitos, silos, oficinas, edifícios de natureza recreativa e social ao serviço dos trabalhadores da indústria, escritórios e salas de exposição ligadas à actividade de produção, e ainda a edificação de habitação para encarregados e pessoal de vigilância e manutenção dos complexos industriais, podendo localizar-se dentro ou fora dos aglomerados urbanos;
d) Áreas de equipamento — as que se destinam à instalação de equipamentos e serviços de interesse público e utilização colectiva;
e) Zonas verdes — as que se reservam para a construção de espaços verdes urbanos, destinados ao recreio e lazer da população e à protecção e enquadramento paisagístico. Em termos do sistema urbano, são áreas ou conjuntos de áreas com dimensão suficiente para constituírem uma categoria de uso, caracterizadas pela elevada expressão actual ou potencial do seu coberto vegetal e que contribuem de forma significativa, como elementos de recreio e lazer, de protecção e de composição paisagística, para a qualidade do ambiente;
f) Áreas de terciário — as que se destinam dominantemente à construção de áreas concentradas de comércio e serviços.

CAPÍTULO II

Das servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso do solo

Artigo 7.º

Objectivo e identificação

1 — As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos, delimitadas no cartograma referido na alínea *a*) do artigo 2.º (planta de condicionantes), regem-se pelo disposto no presente título e demais legislação aplicável e têm por finalidade:

a) A preservação do ambiente e do equilíbrio ecológico;
b) A preservação da estrutura da produção agrícola e do coberto vegetal;
c) A preservação dos cursos de água e das linhas de drenagem natural;
d) A defesa e protecção do património cultural e ambiental;
e) O funcionamento e ampliação das infra-estruturas e equipamentos;
f) A execução das infra-estruturas programadas ou em projecto.

2 — As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos, identificadas nos domínios do património natural, cultural, equipamentos colectivos, infra-estruturas básicas e exploração do solo e subsolo, são, designadamente:

a) Leitos e margens dos cursos de água;
b) Reserva Ecológica Nacional;
c) Reserva Agrícola Nacional;
d) Monumentos nacionais, imóveis de interesse público e valores concelhios;
e) Edifícios públicos;
f) Emissário/colector de esgotos;
g) Fossa séptica de uso colectivo;
h) Estação de tratamento de águas residuais (ETAR);

i) Captações e nascentes de água;
j) Adutora/adutora-distribuidora;
l) Reservatórios;
m) Linhas eléctricas de alta tensão;
n) Rede de telecomunicações;
o) Instalações de recolha e tratamento de lixos e depósitos de sucata;
p) Rede rodoviária nacional, municipal colectora, municipal distribuidora e vias não clssificadas;
q) Linha ferroviária do Douro;
r) Minas, pedreiras e outras formas de exploração de inertes.

SUBSECÇÃO I

Património natural

Artigo 8.º

Leitos e margens dos cursos de água

1 — No domínio hídrico, constituído pelos leitos, margens, na faixa de 10 m para cada lado da margem dos cursos de água, no domínio público hídrico, constituído pelas albufeiras da Régua e da Valeira e respectivas margens, até à cota de expropriação, e nas zonas de protecção às albufeiras, definidas nos termos do Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro, com a redacção introduzida pelo Decreto Regulamentar n.º 37/91, de 23 de Julho, é interdito:

a) Implantar edifícios ou realizar obras susceptíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas, bem como de actividades e usos que possam contribuir para a eutrofização do meio aquático;
b) Destruir o revestimento vegetal ou alterar o relevo natural, com excepção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas;
c) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais, bem como a descarga ou infiltração no terreno de quaisquer tipos de esgotos não devidamente tratados, e controlado o emprego de pesticidas e de adubos químicos azotados ou fosfatados;
d) Instalar explorações pecuárias intensivas, incluindo avícolas;
e) O armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos e o lançamento de excedentes de pesticidas ou de caldas pesticidas e de águas de lavagem com uso de detergentes.

2 — Nas zonas reservadas, constituídas pelas faixas marginais às albufeiras da Régua e da Valeira, com a largura de 50 m a partir do nível de Plano armazenamento, são proibidas quaisquer construções que não sejam de infra-estruturas de apoio às albufeiras, bem como actividades e usos que possam contribuir para a eutrofização do meio aquático.

3 — Poderão ser autorizadas, na faixa de 10 m para cada lado da margem dos cursos de água do domínio hídrico, nas margens, até à cota de expropriação, das albufeiras da Régua e da Valeira, pertencentes ao domínio público hídrico, e na zona de protecção às albufeiras, mediante parecer favorável das entidades com competência na matéria:

a) Implantação de infra-estruturas indispensáveis de apoio à utilização da albufeira, ou a realização de obras de correcção hidráulica;
b) A instalação de edifícos que constituam complemento indispensável de outros já existentes e devidamente licenciados, quando não seja viável outra alternativa, nomeadamente a hipótese de demolir a construção existente e construir noutro lado;
c) Instalação de equipamentos de lazer.

Artigo 9.º

Reserva Ecológica Nacional

1 — Às áreas incluídas na REN é aplicável o disposto na legislação em vigor.

2 — Exceptuam-se do disposto no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 21 392, de 12 de Outubro, a realização de acções que tenham por interesse as actividades vitivinícolas e agrícolas tradicionais, entendidas estas como as inerentes à olivicultura e fruticultura, desde que sujeitas previamente ao parecer do organismo competente designado pelo Ministério da Agricultura, nomeadamente a alteração da topografia para adaptação dos terrenos às culturas, e acessos cuja largura não exceda os 4 m.

3 — As construções, ampliações e remodelações de edifícios inerentes às actividades referidas no número anterior ficam sujeitas às seguintes condicionantes:

a) Construção, ampliação e remodelação de edificações de apoio à actividade agrícola:

Altura máxima acima do solo, na situação mais desfavorável, de 6 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas;
Área de implantação não superior a 750 m².
Área mínima da parcela de 3 ha, ou área mínima da exploração com plena posse e afecta à mesma actividade agrícola de 10 ha;
A declividade natural do terreno não deverá ultrapassar o valor de 40 %;
Poderá a Câmara Municipal, conforme as circunstâncias, exigir estudos específicos de modelação do terreno, integração e inserção das construções no terreno natural;

b) Construção, ampliação ou remodelação de habitações destinadas à fixação do proprietário agrícola ou ao apoio da actividade agrícola ou florestal:

Altura máxima acima do solo, na situação mais desfavorável, de dois pisos ou 7 m;
Área mínima da parcela de 2 ha;
Percentagem de ocupação do solo não superior a 1 %;
Área máxima de solo impermeabilizado não superior a 2 %;
A declividade natural do terreno não deverá ultrapassar o valor de 50 %;
Poderá a Câmara Municipal, conforme as circunstâncias, exigir estudos específicos de modelação do terreno, integração e inserção das construções no terreno natural.

4 — A reconversão de usos ou actividades preexistentes que não se enquadrem nas finalidades e normas referidas nos números anteriores ficam sujeitas às disposições da lei geral.

Artigo 10.º

Reserva Agrícola Nacional

1 — Os solos da RAN devem ser exclusivamente afectos à agricultura, sendo proibidas todas as acções e actividades referidas no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, bem como as que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas, designadamente as seguintes:

a) Obras hidráulicas, vias de comunicação e acessos, construção de edifícios, a execução de aterros e escavações, implantação de muros, postes e vedações com carácter permanente susceptíveis de intervir perniciosamente na exploração agrícola dos terrenos da RAN considerados em conjunto ou se dificultarem acções de emparcelamento;
b) O lançamento ou depósito de resíduos radioactivos, resíduos sólidos urbanos, resíduos industriais ou outros produtos que contenham substâncias ou microrganismos que possam alterar as características do solo;
c) O despejo de volumes excessivos de lamas, designadamente resultantes da utilização indiscriminada de processos de tratamento de efluentes;
d) As acções que provoquem erosão e degradação do solo, desprendimento de terras, inundações, excesso de salinidade e outros efeitos perniciosos;
e) A utilização indevida de técnicas ou produtos fertilizantes ou fitofarmacêuticos;
f) A instalação de parques de sucata, lixeiras, nitreiras e de depósitos de materiais de construção;
g) As instalações pecuárias industriais intensivas, incluindo as avícolas;
h) As instalações turísticas, concepção das legalmente enquadradas nas modalidades de turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação;
i) Modificações nos perfis pedológicos.

2 — Exceptuam-se da interdição referida no número anterior, mas estão sujeitas a prévio parecer favorável da Comissão Regional da Reserva Agrícola, as utilizações não agrícolas de solos integrados na RAN, quando se trate de:

a) Obras e instalações com finalidade exclusivamente agrícola quando integradas e utilizadas em explorações agrícolas viáveis, desde que não existam alternativas de localização em

solos não incluídos na RAN ou, quando as haja, a sua implantação nestes inviabiliza técnica e economicamente a construção;

b) Habitações para fixação, em regime de residência habitual, dos agricultores ou titulares dos direitos de exploração, desde que não existam alternativas válidas de localização em solos não incluídos na RAN;

c) Habitações para utilização própria e exclusiva dos seus proprietários e respectivos agregados familiares, quando se encontrem em situação de extrema necessidade sem alternativa viável para a obtenção de habitação condigna e daí não resultem inconvenientes para os interesses tutelados pelo diploma da RAN;

d) Vias de comunicação, seus acessos e outros empreendimentos ou construções de interesse público, desde que não haja alternativa técnica, economicamente aceitável, para o seu traçado ou localização;

e) Obras indispensáveis de defesa do património cultural, designadamente de natureza arqueológica;

f) Exploração de minas, pedreiras, barreiras e saibreiras, ficando os responsáveis obrigados a executar o plano de recuperação dos solos que seja aprovado;

g) Operações relativas à florestação e exploração florestal, quando decorrentes de projectos aprovados ou autorizados pela Direcção-Geral das Florestas;

h) Instalações para agro-turismo e turismo rural, quando se enquadrem e justifiquem como complemento de actividades exercidas numa exploração agrícola;

i) Campos de golfe declarados de interesse para o turismo pela Direcção-Geral do Turismo, desde que não impliquem alterações irreversíveis da topografia do solo e não se inviabilize a sua eventual reutilização agrícola.

3 — Quando forem permitidas construções nos termos da legislação aplicável, estas obedecerão às seguintes condicionantes:

a) Área mínima do terreno ou prédio — 20 000 m^2. Caso o terreno tenha área inferior, apenas serão aceites instalações e infra-estruturas de apoio agrícola;

b) Índice máximo de utilização (engloba todas as edificações, qualquer que seja a sua natureza) — 0,01;

c) Área bruta de construção máxima — 500 m^2;

d) Número máximo de pisos — dois, sendo a cércea máxima de 7 m, excepto no caso de equipamentos técnicos, quando devidamente justificado;

e) Infra-estruturas autónomas a realizar pelos respectivos interessados, de acordo com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara, excepto no caso de haver disponibilidade da rede pública.

SUBSECÇÃO II

Património cultural

Artigo 11.º

Monumentos nacionais, imóveis de interesse público e valores concelhios

1 — O licenciamento de quaisquer obras de ampliação, alteração ou conservação em imóveis classificados deverá ser precedido da aprovação do respectivo projecto pelo Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico.

2 — Nas zonas de protecção não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução, em edifícios ou terrenos, sem o parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico. Igual autorização é necessária para o loteamento urbano, a criação ou transformação de zonas verdes, ou para qualquer movimento de terras.

3 — Os pedidos de licenças de obras em edifícios classificados e respectiva área de protecção têm de ser elaborados e subscritos por arquitectos especializados, de qualificação reconhecida ou sob sua responsabilidade, nos termos da legislação.

4 — Imóveis classificados e suas zonas de protecção (ZP) — os imóveis classificados criam automaticamente uma zona de protecção com 50 m de raio à volta do elemento classificado, quando não exista, publicado no *Diário da República*, uma zona de protecção especial. Estas zonas de protecção deverão progressivamente ser alvo de estudos e cobertas por planos de salvaguarda e protecção que definam as regras de construção e intervenção nessas áreas a submeter ao IPPAR.

a) Monumentos nacionais:

Igreja Matriz de Santa Marinha de Trevões (Decreto n.º 7586, publicado no *Diário do Governo*, n.º 168, de 8 de Julho de 1921);

b) Imóveis de interesse público:

Solar e capela da família Caiado Ferrão, em Trevões (Decreto n.º 251/70, publicado no *Diário da República*, n.º 186, de 3 de Junho de 1970);

Pelourinho de Soutelo do Douro (Decreto n.º 23 122, publicado no *Diário do Governo*, n.º 231, de 11 de Outubro de 1933);

c) Imóveis de valor concelhio:

Casa de Azevedo e capela, em Paredes da Beira (Decreto n.º 129/77, publicado no *Diário da República*, n.º 219, de 29 de Setembro de 1977).

5 — Imóveis propostos para classificação e suas zonas de protecção (ZP):

a) Propõe-se a classificação dos seguintes imóveis, sítios e conjuntos: Centro Histórico de São João da Pesqueira, a delimitar, mas contendo necessariamente toda a fachada da Misericórdia, na Praça da República, e estendendo-se à Rua Direita (capela joanina, Solar dos Távoras, antiga casa da Câmara, o arco encimado pela torre do Relógio, o Solar dos Pintos, as arcadas do mercado antigo);

b) Fora do Centro Histórico de São João da Pesqueira e nas restantes freguesias poderão realçar-se os seguintes: Quinta do Sidrô, Casa do Cabo, Convento dos Franciscanos, igreja matriz, actual Câmara Municipal e Correios (em São João da Pesqueira); o conjunto do Largo do Adro, com a antiga casa dos bispos de Lamego, a Casa dos Fidalgos, a casa de António J. Seixas ou a casa de Maria Irene P. Fernandes, em redor da igreja matriz de Santa Marinha de Trevões; também em Trevões, uma casa solarenga, talvez da família Caiado Ferrão (próxima do solar); o fontanário e a casa de Francisco Costa Pinto, na Calçada do Ribeiro (Ervedosa do Douro), a casa e capela de Joaquim Mello e o Casal do Adro (Espinho), a casa de Humberto A. Paulo e a casa de D. Natália Campos (Nagozelo do Douro), a casa do Prof. Adriano Vasconcelos (Riodades), a casa de João G. Sobral, a Casa da Fonte e a casa da Rua do Pombal (Soutelo do Douro), a casa de Henrique Franco (Várzea de Trevões), a igreja, o solar dos Corte-Real e o portal com brasão (Vilarouco), e a inscrição aludindo à demolição do Cachão da Valeira.

2 — Enquanto decorrem esses processos de classificação, propõe-se a imediata criação automática de uma zona de protecção com 50 m de raio à volta do elemento listado, devendo estas zonas de protecção ser alvo, progressivamente, de estudos e cobertas por planos de salvaguarda e protecção que definam as regras de construção e intervenção nessas áreas atendendo a cuidados especiais de integração urbana e arquitectónica.

Artigo 12.º

Edifícios públicos e de utilização pública

1 — Nas zonas de protecção de edifícios públicos e de utilização pública, os projectos de novas edificações deverão ser elaborados e subscritos por arquitectos especializados, de qualificação reconhecida ou sob sua responsabilidade, nos termos da legislação em vigor.

2 — Edifícios públicos e de utilização pública com zonas de protecção — aplicam-se genericamente os Decretos-Leis n.ºs 37 575, de 8 de Outubro de 1949, e 44 220, de 3 de Março de 1962, em particular para as unidades de ensino, e o Decreto-Lei n.º 40 388, de 21 de Novembro de 1955:

a) Escolas — Escola C+S e Secundária de São João da Pesqueira;

b) Equipamentos de saúde — Centro de Saúde de São João da Pesqueira;

c) Segurança pública e protecção civil — posto da Guarda Nacional Republicana de São João da Pesqueira; Bombeiros Voluntários de São João da Pesqueira, e Bombeiros Voluntários de Ervedosa do Douro;

d) Outros — Câmara Municipal de São João da Pesqueira; Tribunal Judicial, e cine-teatro.

SUBSECÇÃO III

Infra-estruturas básicas

Artigo 13.º

Emissário/colector de esgotos

1 — A execução de edificações é interdita numa faixa de 5 m de largura, medida para cada um dos lados dos emissários/colectores.

2 — Fora das zonas residenciais é interdita a plantação de árvores, numa faixa de 10 m, medida para cada um dos lados dos emissários/colectores. Nas zonas residenciais, a faixa de respeito deverá ser analisada caso a caso, mediante projecto de arranjos exteriores, não devendo, contudo, ser inferior a 1,5 m.

Artigo 14.º

Fossa séptica de uso colectivo

A execução de construções é interdita num raio de 30 m de qualquer fossa séptica pública de uso colectivo, no caso de estas abrangerem povoações, e de 20 m, no caso de constituírem obras de urbanização de loteamentos urbanos e terem carácter provisório.

Artigo 15.º

Estação de tratamento de águas residuais (ETAR)

A execução de edificações é interdita num raio de 100 m para as ETAR existentes ou em construção e 200 m para as projectadas. Estas deverão ser envolvidas por uma faixa arborizada com um mínimo de 5 m de largura.

Artigo 16.º

Captações e nascentes de água

1 — É interdito o lançamento de substâncias poluentes e a existência de pontos de poluição bacteriana que possam provocar poluição dos aquíferos e nascentes, em particular das nascentes de água com carácter permanente, tais como colectores e fossas sépticas, despejos de lixo ou descarga de entulho, instalações pecuárias, depósito de sucata e armazenagem de produtos químicos.

2 — Essa interdição estende-se a uma faixa de 100 m de largura à volta dos furos e drenos de captação de água, em particular dos rios Douro e Torto, e de 50 m, no caso de nascentes de água com características permanentes.

3 — Na vizinhança dos furos de captação de água serão definidos dois tipos de protecção, de modo a evitar, ou pelos menos reduzir, os riscos de inquinação de água captada:

a) Uma faixa de protecção próxima, delimitada por vedação, com um raio de 50 m em torno de captação, onde é interdita qualquer construção, a entrada de animais ou pessoas estranhas ao serviço, à excepção do estritamente necessário de apoio à captação; dentro desta faixa não devem existir depressões onde se possam acumular águas pluviais, linhas de água não revestidas que possam originar infiltrações (para além do Douro, Torto ou Távora), fossas ou sumidouros de águas negras, habitações, instalações industriais, culturas adubadas ou estrumadas;

b) Uma faixa de protecção à distância, com pelo menos 200 m, onde não devem existir sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada, estações de fornecimento de combustíveis, captações na mesma formação aquífera, rega com águas negras e actividades poluentes.

Artigo 17.º

Adutora/adutora-distribuidora

1 — A execução de edificações é interdita numa faixa de 5 m de largura, medida para cada um dos lados das adutoras e adutoras-distribuidoras.

2 — Fora das zonas residenciais é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m, medida para cada um dos lados das adutoras e adutoras-distribuidoras; nas zonas residenciais a faixa de respeito deverá ser analisada caso a caso, mediante projecto de arranjos exteriores, não devendo contudo ser inferior a 1,5 m.

Artigo 18.º

Reservatórios

1 — A execução de edificações é interdita numa faixa de 5 m de largura, definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios e respectivas áreas de ampliação previstas.

2 — São interditas acções como o despejo de lixo, a descarga de entulho, bem como a existência ou permanência de instalações pecuárias e os depósitos de sucata, na faixa referida no número anterior.

Artigo 19.º

Linhas eléctricas de alta tensão

1 — A edificação e a construção de vias sob linhas eléctricas de alta tensão deverão obedecer ao estipulado nos artigos 29.º, 91.º, e 92.º do Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro.

2 — Quando as linhas eléctricas tiverem tensão nominal superior a 60 kV, as regras a observar deverão ser as seguintes:

a) No caso de edificações existentes, a distância das coberturas ou chaminés às linhas terá de respeitar um afastamento mínimo de 10 m, sendo de 15 m no caso em que a cobertura é em terraço;

b) Ainda no caso de construções existentes a edificar com altura igual ou superior às linhas de energia eléctrica, a distância mínima, medida na horizontal, será de 15 m, aumentada da diferença entre a altura da linha e o ponto mais alto do edifício, com o mínimo de 8 m adicionais;

c) Não será permitido construir novas edificações numa faixa com a largura de 25 m para cada lado da linha, medidos horizontalmente;

d) A distância horizontal dos condutores à zona da estrada deverá ser, no mínimo, de 15 m;

e) Os apoios às linhas devem distanciar-se horizontalmente da zona da estrada no mínimo de 10 m.

3 — É interdita a instalação de recintos escolares e ou desportivos sob linhas aéreas de alta tensão, bem como o inverso.

4 — Os loteamentos deverão prever corredores de protecção às linhas de alta tensão existentes, ou que venham a ser construídas para alimentação dos postos de transformação previstos no respectivo projecto de infra-estruturas eléctricas.

5 — Em São João da Pesqueira, nos aglomerados e núcleos residenciais, as infra-estruturas eléctricas deverão, em princípio, ser subterrâneas.

Artigo 20.º

Rede de telecomunicações

A execução de edificações é interdita a menos de 100 m dos limites das instalações (incluindo antena) destinadas à recepção e emissão de telecomunicações.

Artigo 21.º

Instalações de recolha e tratamento de lixos e depósitos de sucata

1 — A execução de edificações é interdita a menos de 200 m dos limites das instalações de recolha e tratamento de lixos devidamente definidas ou a definir em plano.

2 — A execução de edificações é interdita a menos de 100 m dos limites das instalações de depósito de sucata devidamente licenciadas, definidos ou a definir em plano.

3 — As margens de todas estas instalações devem ser objecto de tratamento paisagístico, nomeadamente das suas vedações.

Artigo 22.º

Rede rodoviária

1 — A rede rodoviária nacional prevista no PRN/85 é constituída, no município de São João da Pesqueira, pelas estradas nacionais n.ºs 222, 229, 214 e 212 (para norte de São João da Pesqueira, ligando ao IP 4), e respectivas variantes projectadas.

2 — A rede rodoviária municipal principal será constituída pelas actuais estradas nacionais, quando estas vierem a ser desclassificadas, e pelas actuais estradas municipais e ligação a São João da Pesqueira-Espinho-Várzea de Trevões.

3 — A rede rodoviária municipal secundária é constituída pelos caminhos municipais classificados e não classificados.

4 — As restantes vias do concelho, consideradas vias não classificadas, podem ser urbanas ou de ligação rural.

5 — É interdita a edificação:

a) Na fase de elaboração do projecto, numa faixa de terreno com a largura de 200 m, 40 m e 20 m para cada lado do eixo das estradas previstas, consoante estas se tratem de vias da rede rodoviária nacional, da rede rodoviária municipal principal e da rede rodoviária municipal secundária, respectivamente;

b) Na fase de execução e nas estradas já concluídas, numa faixa de terreno com largura de 50 m, 20 m, 10 m para cada lado do eixo, e nunca a menos de 20 m, 10 m e 5 m da zona de estrada, consoante se trate de vias da rede rodoviária nacional, da rede rodoviária municipal principal e da rede rodoviária municipal secundária, respectivamente;

c) Fora das faixas de interdição só serão permitidas novas edificações no caso de ficarem dentro dos perímetros urbanos definidos em PDM ou PU, ou, quando isoladas, se encontrem a mais de 100 m de qualquer edifício com acesso para a estrada;

d) Serão permitidas quando situadas a um lado da estrada e desde que possam ser servidas por via de serviço específica, ou ainda quando exista ou esteja prevista uma variante para o tráfego de passagem;

e) As condições estabelecidas na alínea anterior implicarão normalmente, quando se saia fora do perímetro urbano, a execução de um plano de conjunto para enquadramento da construção e estabelecimento inequívoco dos compromissos assumidos, com clareza, a exigir ao interessado ou a fixar pela Câmara Municipal.

6 — Mediante prévio parecer favorável da entidade com competência na matéria, poderão ser autorizadas excepções ao disposto no número anterior nos casos seguintes:

a) Edificações a efectuar dentro das zonas residenciais, obedecendo a plano de urbanização, plano de pormenor ou plano de alinhamentos, ou ainda aos afastamentos dominantes, quando não exista plano de alinhamentos definido;

b) Obras de ampliação ou modificação de edifícios já existentes, com o objectivo de os dotar de anexos, tais como garagens, no caso de não constituírem perigo ou redução de segurança e eficácia da estrada, devendo as obras obedecer a plano de alinhamentos e só podendo ser autorizadas quando não prejudiquem a visibilidade da estrada e quando não impliquem o aumento de extensão, ao longo da estrada, dos edifícios existentes superior a 6 m;

c) Obras de ampliação de instalações industriais existentes, desde que não haja mudança de tipo de actividade nem alternativa de localização, prevendo-se todos os dispositivos para evitar perda de segurança e de nível de serviço da estrada;

d) Edificações simples, especialmente de interesse agrícola, à distância mínima de 5 m da plataforma da estrada;

e) Edificações junto de estradas com condições especiais de traçado em encostas de grande declive (superior a 25 % em sentido transversal à via);

f) Vedações de terrenos confinantes com as vias municipais por meio de sebes vivas, muros ou grades, à distância mínima de 5 m da plataforma da estrada e nunca a menos de 2 m da zona da estrada, excepto quando se trate de vedações vazadas ou que assegurem a permeabilidade visual, que podem ultrapassar 1,5 m acima do nível da berma, devendo neste caso a permeabilidade ser garantida a partir de 1,2 m;

g) Quando as vedações estiverem afastadas mais de 10 m da plataforma da estrada, ou nas pertencentes a lotes integrados no perímetro urbano, poderão aceitar-se muros com altura até ao máximo de 2,5 m, desde que essa solução seja justificada e se integre no ambiente arquitectónico;

h) Obras de ampliação ou de alteração em edifícios e vedações existentes, situados no todo ou em parte nas referidas faixas de protecção, podendo ser autorizadas quando não esteja prevista a necessidade de alargar a estrada, quando não houver inconveniente para a visibilidade, quando não se tratar de obras que determinam um aumento de extensão, ao longo da estrada, dos edifícios e vedações existentes superior a 6 m (a autorizar de uma só vez), e ainda quando os proprietários se obrigarem a prescindir de qualquer indemnização, no caso de futura expropriação, pelo aumento de valor da propriedade resultante de obras.

7 — Ficam ainda condicionadas à observação de distâncias mínimas, salvo a existência de plano de pormenor, plano de alinhamentos ou loteamento com alvará em vigor:

a) Nas vias de rede nacional e dependente do parecer da Junta Autónoma de Estradas, as vedações de alvenaria, betão ou materiais semelhantes e muros que sirvam de suporte ou revestimento de terrenos sobranceiros, nas zonas de visibilidade a menos de 5 m da plataforma da estrada e nunca a menos de 1 m da zona da estrada, quando se trate de taludes de aterro, e de 2 m, no caso de taludes de trincheira; a altura das vedações não poderá exceder 0,9 m acima do terreno natural, podendo ser encimada por rede ou grade de ferro, com mais de 0,5 m de altura em terrenos de nível ou inferiores à plataforma da estrada; está sujeito a aprovação e licenciamento da Junta Autónoma de Estradas o estabelecimento de vedações de carácter não removível desde os limites fixados neste número até mais 5 m para dentro da propriedade que confina com a estrada;

b) As instalações de carácter industrial, nomeadamente fornos, fábricas, paragens, armazéns e matadouros, e ainda restaurantes, hotéis e congéneres, igrejas, recintos de espectáculos e quartéis de bombeiros, nas zonas de visibilidade, e a uma distância de 50 m, 30 m e 20 m do limite da plataforma das estradas nacionais, municipais principais e municipais secundárias, respectivamente, e desde que não prejudiquem o funcionamento das vias;

c) A exposição e venda de artigos regionais ou agrícolas, os depósitos de materiais para venda, nomeadamente estâncias e depósitos de madeira, carros e maquinarias — 50 m, 30 m e 20 m do limite da plataforma das estradas nacionais, municipais principais e municipais secundárias, respectivamente, sendo a visibilidade da estrada claramente reduzida por sebe e arranjo paisagístico adequado;

d) As feiras, mercados e instalações de impacte turístico ou comercial — 100 m do limite da zona da estrada nacional, 30 m da estrada municipal principal e 20 m da estrada municipal secundária, e desde que as não prejudique quanto à segurança dos acessos;

e) Depósitos de sucata, designadamente cemitérios de veículos — 300 m, 200 m e 100 m do limite da zona da estrada nacional, municipal principal e municipal secundária, respectivamente, ficando devidamente acautelado o impacte visual a partir da via através de sebes vivas ou outras técnicas de disfarce.

8 — Acessos:

a) É, por princípio, proibido o estabelecimento de novos acessos às estradas nacionais n.ºs 229, 222, 212 e 214 a partir das propriedades marginais. Os acessos a aceitar excepcionalmente pela Junta Autónoma de Estradas estão condicionados à declaração registada de renúncia do direito de indemnização, e devem cumprir as seguintes regras:

Não poderão situar-se nas curvas sem visibilidade;
Não poderão ser autorizadas a distâncias inferiores a 100 m dos cruzamentos ou dos trainéis rectos que antecedem as lombas;
As curvas de concordância dos eixos deverão respeitar as normas referidas no n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro;

b) Os acessos às estradas nacionais de restaurantes, fábricas, armazéns, oficinas de dimensão considerável, garagens e matadouros só poderão ser autorizados desde que as instalações reúnam cumulativamente as seguintes condições:

Possuam uma zona de espera de modo que a entrada e saída de veículos se faça sem prejuízo para o trânsito;
As portas e portões de acesso às instalações, destinadas a cargas e descargas, se situem nas fachadas laterais ou na retaguarda do edifício, em relação à estrada;
Possuam outros acessos além da estrada nacional, ou executem um acesso para viaturas único, a partir desta para as instalações;
Disponham de parques de estacionamento próprios;

c) Os acessos a hotéis, restaurantes e congéneres, igrejas, recintos de espectáculos e depósitos de artigos regionais para venda só poderão ser autorizados desde que satisfaçam os condicionalismos seguintes:

Possuam uma zona de espera de modo que a entrada e saída de veículos se faça sem prejuízo para o trânsito;
Disponham de parques de estacionamento próprios;

d) A execução de novas serventias das propriedades confinantes com as vias municipais só poderá ser realizada a título precário e fica condicionada à declaração registada de renúncia do direito de indemnização;

e) Os casos de instalações, já existentes, das actividades apontadas nas alíneas *b*) e *c*) deste número, e que não cumpram

os requisitos aí previstos, deverão ser objecto de estudos e acções específicos, com vista a melhorar as condições de acesso às estradas nacionais e o parqueamento de veículos.

9 — A largura mínima da faixa de rodagem das vias municipais principais e secundárias é de 7,5 m e 6,5 m, respectivamente, não se incluindo nesta largura qualquer espaço destinado a estacionamento.

10 — Nas restantes vias públicas não classificadas, e fora dos perímetros urbanos, as faixas *non aedificandi* são de 5 m, contados a partir da plataforma, sendo a largura mínima da faixa de rodagem deste tipo de rodovias de 6 m, não se incluindo nesta largura qualquer espaço destinado a estacionamento.

11 — Dentro dos perímetros urbanos, as vias não classificadas e os demais arruamentos urbanos a projectar deverão apresentar uma largura desejável da faixa de rodagem de 7 m, com o mínimo de 6 m, neste caso não incluindo nesta largura o espaço destinado a estacionamento.

12 — Os alinhamentos serão definidos em plano próprio, tendo em atenção eventuais preexistências.

13 — Sempre que houver lugar a rectificação de vias sujeitas a classificação, estas deverão respeitar as características de perfil aconselhável estabelecidas no presente artigo.

Artigo 23.º

Linha ferroviária do Douro

É interdita a edificação na área delimitada pelo afastamento mínimo de 10 m de largura, contada a partir da crista dos taludes de escavações ou base de taludes de aterro, ou 40 m, quando se tratar de instalação industrial.

Artigo 24.º

Minas, barreiras, pedreiras e outras formas de exploração de inertes

1 — As áreas onde existam minas com lavra suspensa e georrecursos científico-culturais que, pela sua importância, devam ser salvaguardados de quaisquer intervenções que os destruam ou diminuam o seu valor constituem áreas a salvaguardar e preservar.

2 — É interdita a edificação que não seja de apoio à actividade ou que não obedeça a plano de reconversão/reestruturação específico a definir para a área nos terrenos correspondentes às explorações eventuais das camadas superficiais do subsolo, sejam ou não a céu aberto, e é condicionada na área destinada a garantir o correcto aproveitamento do recurso e a controlar o impacte sobre os, e provenientes dos, espaços envolventes (zona de protecção ou defesa).

3 — Sem prejuízo da legislação aplicável, nomeadmaente o Decreto-Lei n.º 89/90, de 16 de Março, e na ausência de zonas de protecção ou defesa aprovadas, define-se cautelarmente uma área de protecção de 50 m e uma área de *non aedificandi* de 100 m, ambas medidas a partir do limite das áreas de exploração existentes e devidamente licenciadas. No caso de escolas, hospitais, estradas nacionais e estradas municipais, monumentos nacionais, imóveis de interesse público e património arqueológico e unidades com interesse turístico, a zona de protecção é alargada para 200 m.

4 — Serão objecto de licenciamento municipal, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 88/90, de 16 de Março, todas as explorações mineiras (inertes ou outros, realizadas a céu aberto ou no subsolo) que se encontrem em actividade ou venham a constituir-se nos termos legais, sendo obrigatória a apresentação de planos de lavra e de recuperação paisagística das áreas afectadas pelas explorações.

5 — As pedreiras existentes nas vertentes do rio Douro, nas áreas da RAN, da RIE, da REN e nos espaços de conservação da natureza devem adoptar, no prazo máximo de um ano, medidas que anulem ou minimizem possíveis impactes ambientais, promover a sua integração visual e apresentar um plano de recuperação paisagística.

6 — Os proprietários de explorações abandonadas ou em processo de abandono e de áreas degradadas por cortes, escavações, aterros ou depósitos devem submeter à apreciação da Câmara Municipal, após parecer da Comissão de Coordenação da Região do Norte, no prazo de um ano a contar da recepção da notificação para o efeito, um projecto de recuperação dessas áreas, a ser executado nos prazos que lhe forem determinados, tendo essas acções de recuperação ou reabilitação como objectivo diminuir ou anular possíveis efeitos de erosão, minorar impactes visuais negativos e promover a reutilização dessas áreas.

CAPÍTULO III

Estrutura de ordenamento e planeamento

Artigo 25.º

Identificação

Para efeito do disposto no presente capítulo, considera-se o território municipal dividido em duas áreas:

a) Vila de São João da Pesqueira;
b) Área exterior à vila.

SECÇÃO I

Vila de São João da Pesqueira

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 26.º

Definição

1 — A vila de São João da Pesqueira, identificada na planta de ordenamento, é a área geográfica para a qual deverá ser dirigido prioritariamente o crescimento urbano e a infra-estruturação do território.

2 — Nesta área, caracterizada por uma concentração de funções urbanas, distinguem-se as várias unidades operativas de planeamento e gestão definidas no artigo 5.º e de acordo com as categorias de uso definidas no artigo 6.º:

a) Centro Histórico de São João da Pesqueira;
b) Áreas habitacionais ou residenciais;
c) Áreas industriais;
d) Áreas de equipamento;
e) Zonas verdes;
f) Áreas de terciário.

Artigo 27.º

Interdições

Com excepção das áreas previstas na alínea *c*) do n.º 2 do artigo anterior, é interdita:

a) A instalação de indústrias das classes A e B e de todas as actividades nocivas que a Câmara Municipal, ouvidas as juntas de freguesia, a Direcção Regional do Ambiente e Recursos Naturais e a Administração Regional de Saúde, considere que tenham efeitos incompatíveis com a habitação ou sejam susceptíveis de pôr em perigo a segurança e saúde públicas;
b) A instalação de parques de sucata, de depósitos de entulho de qualquer tipo, de lixeiras, de nitreiras, de instalações agro-pecuárias, bem como de depósitos de explosivos e de produtos inflamáveis por grosso, devendo, quando existentes, ser eliminados desta área.

SUBSECÇÃO II

Centro Histórico de São João da Pesqueira

Artigo 28.º

Demolições

1 — Nenhuma demolição, ainda que parcial, para substituição de edifícios existentes será licenciada pelo município sem prévia aprovação de um projecto para o local, elaborado no respeito pelas regras de rigorosa integração arquitectónica e paisagística, e apenas nos seguintes casos:

a) Em caso de ruína iminente, comprovada por vistoria municipal;
b) Edifícios avaliados como sem interesse patrimonial, abandonados ou obsoletos;
c) Edifícios ou partes de edifícios, justificados para efeitos de análise e inventário histórico/arqueológico/arquitectónico.

2 — Caso a construção ponha em risco a segurança de pessoas e bens, ou venha a ruir por incúria do proprietário, caberá à Câmara Municipal decidir da intervenção a realizar, nomeadamente da sua reconstrução integral, de acordo com o valor histórico, qualidade formal e características do traçado preexistente.

Artigo 29.º

Reconstruções

A reconstrução e a construção de novos edifícios nos casos referidos no artigo anterior ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) Alinhamentos — deverão ser mantidos os alinhamentos que definam as ruas e as praças, salvo se existir qualquer plano ou projecto aprovado que, em situações particulares, defina novos alinhamentos;
b) Altura da fachada principal — não deverá ultrapassar a do edifício demolido, excepto quando se verifique a situação prevista no artigo 34.º Os edifícios de um piso poderão ter aumento da altura da fachada principal de acordo com o estipulado no artigo 34.º Nessas reconstruções poderá ser dispensada a aplicação dos artigos 59.º e 65.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, desde que tal seja imposto por razões de traçado urbanístico definido no respectivo projecto.

Artigo 30.º

Alterações e ampliações

1 — São admitidas as seguintes alterações e ampliações dos edifícios existentes, desde que, simultaneamente, sejam efectuadas obras de recuperação e restauro de todo o edifício e seja garantida a sua estabilidade e as condições de segurança de todos os seus elementos e não seja afectada a estabilidade dos edifícios confinantes:

a) Reabilitação profunda do edifício, com demolição interior, mas com a conservação da fachada e de elementos estruturais ou decorativos cujo valor seja reconhecido pela Câmara Municipal de São João da Pesqueira.

2 — A demolição das fachadas posteriores poderá ser admitida, mediante despacho fundamentado, nos seguintes casos:

a) Não alinhamento com o plano de tardoz;
b) Degradação acentuada, demonstrada por elementos fotográficos;
c) Desvirtuamento da traça original.

3 — É permitida a ampliação ou a alteração dos edifícios existentes quando destinados a dotá-los de condições mínimas de habitabilidade, sem obrigatoriedade de executar obras de recuperação e restauro do interior de todo o edifício.

4 — Quando houver lugar a obras de recuperação e restauro de todo o edifício, é possível proceder a aumentos de cércea e da profundidade das empenas, desde que sejam respeitadas as condições estipuladas no artigo 31.º

5 — No Centro Histórico é permitido o uso habitacional e de funções complementares compatíveis, como equipamentos colectivos, actividades comerciais e de serviços, turismo e similares.

6 — Nos planos urbanísticos, que deverão identificar os edifícios e conjuntos de maior interesse e delimitar em pormenor adequado a área do Centro Histórico de São João da Pesqueira, nas urbanizações e nas edificações, remodelações, ampliações, restauros, demolições e tudo o que implicar movimento de terras a realizar nesta área deverão seguir-se as seguintes orientações:

a) Deverá manter-se, tanto quanto possível, a topografia natural do terreno;
b) Nos planos de pormenor serão mantidos os alinhamentos, volumetrias e a forma que define a silhueta dos edifícios, em particular as águas de cobertura, bem como as densidades de ocupação do solo já existentes;
c) Não é permitida a demolição ou alteração de qualquer elemento ou pormenor notável;
d) Nos restauros deverão ser recuperados escrupulosamente os pormenores notáveis deteriorados.

7 — Constituem elementos obrigatórios dos projectos de remodelação, ampliação, reparação e restauro:

a) O levantamento desenhado rigoroso do existente, nas escalas de 1:50 ou de 1:100;
b) A documentação fotográfica pormenorizada de exteriores e, eventualmente, de interiores.

8 — O licenciamento de projectos obedecerá às seguintes disposições:

a) As reparações ou adaptações de edifícios deverão manter a tipologia geral, os materiais e os elementos arquitectónicos que os caracterizam;
b) Não é permitida a colocação de portas metálicas ou de tipo industrial;
c) A caixilharia será em madeira envernizada ou pintada, consoante a zona, e procurando a harmonia e a autenticidade/identidade própria da zona, sendo de admitir materiais termo-lacados com as características e desenho da caixilharia original;
d) As portas e janelas deverão respeitar as características das existentes na zona no que se refere ao pormenor, incluindo puxadores e ferragens;
e) As coberturas deverão ser em telha do tipo «canudo» ou do tipo «romana», com eventual recurso a materiais locais, podendo, em casos pontuais e desde que os edifícios não sejam classificados, aceitar-se a telha cerâmica vermelha do tipo «lusa», sendo de evitar a cobertura em terraço;
f) É proibida a redução das superfícies dos pátios, jardins e outros espaços livres ao nível térreo de que resulte aumento da percentagem de ocupação do solo;
g) As garagens particulares serão autorizadas desde que a sua implantação seja esteticamente admissível e o acesso automóvel não interfira de forma sensível com arruamentos de peões existentes ou a criar.

Artigo 31.º

Construções novas em lotes ou parcelas sem qualquer edificação

1 — As construções novas deverão integrar-se no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cércea, volumetria e ocupação do lote tradicionais no Núcleo Histórico.

2 — Na construção de um novo edifício poderá ser autorizado o nivelamento da cércea pelo valor modal das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua compreendido entre duas transversais, ou no troço que apresente características tipológicas homogéneas e diferenciadas relativamente ao conjunto do arruamento.

3 — A profundidade máxima admissível para as empenas será de 15 m, quando não existam edifícios confinantes; quando existam edifícios confinantes, a profundidade das empenas poderá ser igual à desses edifícios, desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis.

4 — Nas praças e largos, a altura máxima da fachada não poderá ultrapassar o valor modal da altura dos edifícios que compõem a praça.

5 — Nos gavetos, a altura máxima da fachada admitida na rua principal pode ser prolongada para a rua adjacente, segundo a menor das seguintes distâncias: a profundidade do edifício ou uma vez e meia a largura da rua adjacente, devendo garantir a transição para o valor modal da altura das fachadas dessa rua, sendo a distância referida anteriormente determinada a partir do prolongamento do alinhamento dos edifícios da rua principal.

Artigo 32.º

Usos

1 — Qualquer alteração ao uso original do edifício não deverá ser incompatível com a conservação do carácter, estrutura urbana e ambiental do Núcleo Histórico. Sempre que possível, devem garantir-se acessos independentes para usos residenciais e outros.

2 — São interditos usos causadores de poluição atmosférica, visual e sonora, ou que provoquem perturbações na circulação automóvel.

3 — Nos edifícios novos ou naqueles em que se admite reabilitação profunda é permitida a sua total utilização para comércio e serviços, desde que:

a) O lote não permita a construção de um novo edifício ou a reconversão da construção existente de molde a assegurar as condições mínimas de habitabilidade;
b) Seja possível garantir o adequado acesso de veículos de mercadorias para a realização das cargas e descargas que os usos propostos venham a originar sem que daí decorram perturbações do tráfego automóvel.

4 — A utilização parcial de um novo edifício, ou daqueles em que se admite reabilitação profunda, para actividades de comércio e serviços, para além do uso residencial, só é admissível nos 1.º e 2.º pisos

e desde que seja possível garantir acessos independentes no piso térreo para o uso residencial e para outros usos.

5 — Nos edifícios preexistentes, não sujeitos a reabilitação profunda, a alteração do uso habitacional para comércio e serviços só é possível no piso térreo e desde que se garanta entrada independente da do uso residencial, ficando a mudança de uso condicionada ainda à possibilidade de integração arquitectónica da entrada independente, caso esta não exista.

6 — Em instalações industriais e armazéns abandonados ou obsoletos é admitida a mudança para qualquer uso compatível com o uso residencial, desde que a manutenção e valorização de eventuais valores ambientais e de arqueologia industrial seja salvaguardada.

Artigo 33.º

Demolição de edifícios e armazéns abandonados ou obsoletos

No caso de demolição de edifícios e armazéns abandonados ou obsoletos, a construção de novos edifícios, quando não precedido de plano de pormenor, fica sujeita aos condicionamentos previstos no artigo 31.º

Artigo 34.º

Parcelas não infra-estruturadas ou passíveis de loteamento

As parcelas cujo novo aproveitamento implique a criação de infra-estruturas urbanas ou tenham área superior a 0,30 ha ficam sujeitas às regras estabelecidas na secção III do presente capítulo, no que respeita às áreas urbanizáveis de média densidade.

SUBSECÇÃO III

Áreas habitacionais ou residenciais

Artigo 35.º

Áreas urbanas consolidadas

1 — Construções novas — a construção de novos edifícios em lote próprio fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

a) A altura da fachada será dada pelo valor médio das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua compreendido entre duas transversais ou que apresente características tipológicas homogéneas e diferenciadas relativamente ao conjunto do arruamento;

b) À excepção de edifícios isolados, a altura total da fachada e o número de pisos do novo edifício não poderão, em qualquer caso, exceder os seguintes valores:

Áreas de média/alta densidade — 15 m e cinco pisos;
Áreas de baixa densidade — 9,5 m e três pisos;

c) Na áreas de média/alta densidade, quando o edifício confinante tiver seis pisos ou mais, sem prejuízo do cumprimento do artigo 59.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, poderá autorizar-se uma altura de fachada correspondente à do 6.º piso do edifício confinante;

d) Nos edifícios com três ou mais pisos acima do solo, a altura contada a partir de cota média do terreno marginal até à face inferior da laje do 2.º piso, acima da cota de soleira, não pode ser inferior a 3,5 m nem superior a 5,5 m, sendo, nos restantes pisos, a altura mínima a fixada no RGEU ou em legislação específica; nos casos de ruas com inclinação igual ou superior a 10%, admite-se a eventual construção de pisos intermédios, desde que o pé-direito livre nessa zona não seja inferior aos mínimos regulamentares;

e) A profundidade máxima das empenas será de 15 m, quando não existam edifícios confinantes;

f) Caso existam edifícios confinantes, a profundidade máxima poderá ser igual à desses edifícios, desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação das áreas úteis, excepto quando se trate de hotéis ou outros equipamentos de interesse público, em que será definida casuisticamente; quando neste caso se trate de edifícios integrados em construção em banda contínua, a profundidade de empena não poderá exceder 17 m;

g) As caves destinar-se-ão preferencialmente a estacionamento, a instalações técnicas e a arrecadações dos alojamentos do próprio edifício;

h) Nas áreas sujeitas a eventuais inundações, os projectos que prevejam a construção de caves deverão apresentar soluções técnicas que solucionem os efeitos provocados pelas cheias;

i) Não são admitidos pisos recuados acima da altura da fachada definida nos termos das alíneas *a*) e *b*) deste artigo, excepto no caso em que um dos edifícios confinantes tenha uma altura superior à que resulta da aplicação das referidas alíneas.

2 — Ampliação — é admitida a ampliação dos edifícios existentes, sendo a altura das fachadas a que resulta da aplicação nas alíneas *a*), *b*) e *c*) do número anterior.

3 — Parcelas não infra-estruturadas ou passíveis de loteamento — as parcelas cujo novo aproveitamento implique a criação de infra-estruturas urbanas ou que tenham área superior a 0,30 ha ficam sujeitas às regras estabelecidas no artigo 36.º deste capítulo, de acordo com a planta de ordenamento anexa a este Regulamento.

Artigo 36.º

Áreas urbanizáveis e a consolidar — Índices urbanísticos para baixa e média/alta densidade

1 — Os índices de utilização a aplicar em parcelas a urbanizar e ou edificar pela primeira vez são os índices ilote e il, consoante se verificarem, respectivamente, as seguintes situações:

a) Nos lotes já existentes, onde a ocupação não implique a alteração do cadastro existente;

b) Nas parcelas ou conjunto de parcelas onde a ocupação implique a alteração de cadastro e criação de infra-estruturas urbanas básicas.

2 — Os índices urbanísticos a observar nos espaços destinados predominantemente ao uso habitacional são os que constam do quadro seguinte, em função da respectiva densidade proposta para a área:

Densidades (índices urbanísticos)	Baixa	Média/alta
ib (máximo)	0,3	0,6
Db (número máximo de fogos por hectare)	25	50
ilote (máximo)	0,5	1,5
Hf (valor máximo em metros)	9,5	15
il (habitação)	0,4	1,2
il (comércio e serviços)	-	0,5
Número máximo de pisos	3	6

Nota. — O valor da referência para a dimensão média por fogo é de 120 m^2.

3 — Os parâmetros e índices urbanísticos definidos no número anterior como brutos aplicam-se exclusivamente à parte utilizável do território a mobilizar na operação urbanística, isto é, deduzindo da totalidade da sua área aquela que é afectada por condicionamentos físicos e paisagísticos expressos nas plantas anexas a este Regulamento.

Artigo 37.º

Áreas industriais

1 — Para as áreas industriais são estabelecidos as seguintes condicionantes:

a) Índice de utilização máximo:

Loteamentos que não prevejam obras de urbanização e lotes não decorrentes de alvará de loteamento — 0,60 aplicado à área do lote;
Outros loteamentos — 0,50;

b) Cércea máxima — 7,5 m, excepto instalações técnicas devidamente justificadas; no caso de lotes não decorrentes de alvará de loteamento, a altura máxima de qualquer corpo do edifício não poderá ultrapassar um plano a 45°, definido a partir de qualquer dos lados do lote, com o máximo de 7,5 m;

c) Percentagem máxima de solo impermeabilizado — 70%;

d) O tratamento dos efluentes deverá, quando necessário, ser realizado em estação própria, antes de lançados na rede pública ou nas linhas de drenagem natural, devendo o efluente tratado satisfazer as condições fixadas no Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março, e devendo ainda ser dado cumprimento ao Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de Novembro, em especial os artigos 22.º e 24.º, em termos de efluentes gasosos;

e) Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre os edifícios e os limites do lote, serão tratados como espaços verdes arborizados, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência, e implantação de ETAR, quando necessário.

2 — Os estabelecimentos industriais a instalar nas áreas industriais ficam sujeitos às regras disciplinares do exercício da actividade industrial, tal como se encontram definidas no Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 192/93, de 17 de Agosto, e no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, com o objectivo da prevenção dos riscos e inconvenientes resultantes da laboração dos estabelecimentos industriais, tendo em vista salvaguardar a saúde pública e dos trabalhadores, a segurança de pessoas e bens, a higiene e segurança dos locais de trabalho, o correcto ordenamento do território e a qualidade do ambiente.

3 — Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes, por forma a dar cumprimento, nomeadamente, ao Decretos-Leis n.ºs 74/90, de 7 de Março (lei da qualidade da água), 352/90, de 9 de Novembro (lei do ar), e legislação complementar, 251/87, de 24 de Junho (lei geral sobre o ruído), e legislação complementar, e 488/85, de 21 de Novembro, Portarias n.ºs 374/87, de 4 de Março, e 768/88, de 30 de Novembro (resíduos), e Decretos-Leis n.ºs 224/87, de 3 de Junho, e 280-A/87, de 17 de Julho (riscos de acidentes graves).

4 — Nas zonas residenciais é permitida a localização de estabelecimentos industriais das classes C e D, desde que cumpram o disposto no número anterior.

5 — Os estabelecimentos industriais da classe C só podem localizar-se devidamente isolados e separados de prédios de habitação e desde que cumpram as seguintes condicionantes:

a) Afastamentos aos limites do lote — os definidos a partir de qualquer dos alçados por um plano a 45°;
b) Percentagem máxima do solo impermeabilizado — 80 %;
c) O disposto nas alíneas *d*) e *e*) do n.º 2 do presente artigo.

6 — A área dos estabelecimentos industriais da classe C poderá ser ampliada se daí não decorrer alteração da respectiva classe ou quando esta ocorrer e sejam cumpridas as seguintes condições:

a) Afastamentos mínimos aos limites do lote — 10 m;
b) Garantir na faixa de 10 m uma cortina verde de isolamento e protecção aos prédios vizinhos em pelo menos 50 % da sua largura;
c) Laborarem no período diurno.

7 — Os estabelecimentos industriais da classe D podem localizar-se em prédios com outros usos, desde que as condições de isolamento o tornem compatível com o uso do prédio em que se encontram.

8 — Os estabelecimentos industriais da classe B já existentes à data da entrada em vigor do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, que pretendam legalizar-se ou ampliar-se só poderão fazê-lo na condição de cumprir o disposto nos n.ºs 2, 3 e 4 deste artigo.

Artigo 38.º

Zonas verdes

As zonas verdes subdividem-se em:

a) Zonas verdes de uso público, que são áreas da estrutura verde urbana especialmente vocacionadas para o recreio e lazer da população, que deverão ser usufruídas por toda a população;
b) Zonas verdes de protecção, que são áreas da estrutura verde urbana através das quais se pretende proteger a estabilidade biofísica, nomeadamente as encostas declivosas, os solos agrícolas e as linhas de água, e as infra-estruturas, nomeadamente rodoviárias.

Artigo 39.º

Zonas verdes de uso público

1 — Para estas zonas, enquanto não dispuserem de planos de pormenor ou outros estudos específicos de conjunto, observar-se-á um regime transitório que antecederá a sua utilização para o uso público, e que consiste em não permitir:

a) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
b) A descarga de entulho de qualquer tipo.

2 — Os estudos a elaborar para estas zonas poderão incluir equipamentos desportivos, comerciais e turísticos, desde que complementares da utilização do espaço verde, devendo garantir sempre uma taxa de impermeabilização inferior a 10 %.

3 — As edificações já existentes nestas zonas poderão ser recuperadas ou remodeladas, salvo se se puser em causa a continuidade do corredor verde, ou o seu uso não for o previsto no número anterior.

Artigo 40.º

Zonas verdes de protecção

1 — Para estas zonas são estabelecidos os seguintes condicionamentos:

a) É interdito o loteamento urbano;
b) É interdita a construção, excepto equipamentos de interesse público ou turísticos e habitação unifamiliar de um piso em propriedades de área não inferior a 2500 m², devendo em ambos os casos ser respeitada a topografia do local e garantindo sempre uma taxa de impermeabilização inferior a 10 %.

2 — As edificações já existentes nestas zonas poderão ser recuperadas ou remodeladas, salvo se se puser em causa a continuidade do corredor verde.

Artigo 41.º

Áreas de equipamento

1 — As áreas de equipamento são destinadas à instalação de equipamentos e serviços de interesse público e utilização colectiva.

2 — Os projectos de equipamentos devem ser acompanhados por um estudo de integração urbana, devendo ser previsto estacionamento público com capacidade adequada aos usos previstos.

3 — Nas áreas de equipamento, e enquanto não for definido o seu programa de ocupação, observar-se-á um regime transitório, que antecederá a sua utilização para o uso público, que consiste em não permitir:

a) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
b) A descarga de entulho de qualquer tipo.

4 — Nas áreas de equipamento onde já existam edificações, estas poderão ser recuperadas ou remodeladas se tal não se mostrar incompatível com a sua futura utilização como equipamento.

Artigo 42.º

Áreas de terciário

1 — A urbanização dos espaços destinados à realização de áreas concentradas de comércio e serviços deve ser sempre precedida da elaboração de plano de pormenor ou, caso a Câmara Municipal de São João da Pesqueira assim o delibere, de projecto de loteamento que englobe todas as parcelas delimitadas na planta de ordenamento ou plano de urbanização como destinadas a este uso.

2 — Os índices urbanísticos a adoptar nestes espaços são, com as devidas adaptações, os constantes do artigo 36.º, relativos às áreas de média/alta densidade.

3 — Nestes espaços só é admitida a construção de edifícios destinados a habitação desde que a sua área de construção (Ab) não exceda 35 % da área total de construção afecta a comércio e serviços.

4 — Os lugares de estacionamento a prever são os que decorrem da aplicação das normas constantes do capítulo IV deste Regulamento.

SECÇÃO II

Área exterior à vila

Artigo 43.º

Definição

A área exterior à vila, delimitada na planta de ordenamento à escala de 1:25 000, encontra-se, para efeitos de aplicação deste Regulamento, dividida nas seguintes unidades:

a) Unidades urbanas residenciais;
b) Espaços para indústrias extractivas;
c) Espaços industriais;
d) Espaços agrícolas;
e) Espaços florestais;
f) Espaços de conservação da natureza;
g) Unidades com utilização turística.

Artigo 44.º

Unidades urbanas residenciais

1 — São unidades urbanas residenciais as destinadas predominantemente à habitação e equipamento complementar, tais como instalações culturais, recreativas e comerciais.

É permitida a instalação de unidades hoteleiras ou similares, bem como de pequenos estabelecimentos artesanais e industriais compa-

tíveis com a habitação, conforme o disposto no Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 25 de Março, desde que integrados nas condições de edificabilidade das respectivas unidades e desde que respeitem a legislação em vigor, nomeadamente a legislação sobre ruído, e desde que dessa actividade não resultem prejuízos para terceiros.

2 — Para cada uma das unidades urbanas residenciais deverão ser, sempre que necessário, elaborados planos de pormenor ou outros estudos conjuntos envolvendo a estrutura viária, os alinhamentos, a definição de volumes a delimitação do espaço público, de acordo com o disposto no artigo 78.º

3 — Na ausência de estudos de conjunto, e quando estes não se mostrarem indispensáveis, as edificações deverão respeitar as características urbanísticas da zona, implantar-se com frente para a rua e integrar-se dentro do volume delimitado pelo alinhamento, profundidade, cércea dominante e afastamento aos limites laterais, conforme o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, e construções nas propriedades contíguas.

4 — A estas unidades aplica-se ainda o definido no artigo 27.º

5 — As áreas de cedência definidas nos termos do artigo 69.º podem baixar para o valor mínimo de 25 m^2 por cada 150 m^2 de superfície de pavimentos, excepto no caso de loteamentos com menos de 10 lotes, em que pode não haver cedência.

Artigo 45.º

Aglomerados urbanos e núcleos

1 — Os aglomerados são as unidades urbanas com uso dominante residencial onde se deverá verificar a progressiva infra-estruturação do território.

São aglomerados urbanos as áreas de Ervedosa do Douro, Nagozelo do Douro, Soutelo do Douro, Castanheiro do Sul, Riodades, Paredes da Beira, Trevões e Vilarouco/Senhora da Estrada.

2 — Os núcleos são as unidades urbanas residenciais onde se considera necessário assegurar um crescimento mais controlado, dando especial ênfase à consolidação do tecido urbano existente.

3 — Para os aglomerados urbanos e os núcleos são estabelecidos os índices urbanísticos previstos no artigo 36.º para as áreas de baixa densidade, com uma tolerância de 20 %, no caso dos índices de utilização de lote.

4 — Em arruamentos e quarteirões onde exista uma predominância superior a 25 % de construções de implantação anterior a 1950, ainda que alteradas recentemente, utilizar-se-ão as disposições dos artigos 28.º a 32.º, com as necessárias adaptações.

5 — À localização de estabelecimentos industriais nos aglomerados e núcleos é aplicável o disposto no artigo 37.º

Artigo 46.º

Unidades de ocupação paraurbana

1 — Numa faixa de 100 m em redor e para o exterior dos limites urbanos dos aglomerados e núcleos e em todo o contorno assim obtido, à excepção das áreas que estejam condicionadas a servidões administrativas específicas, definem-se as unidades de ocupação paraurbana de transição urbano-rural.

2 — As condicionantes urbanísticas a observar na edificação correspondem a 50 % dos valores previstos no artigo 36.º para as áreas de baixa densidade, para um número máximo de pisos igual a dois.

Artigo 47.º

Espaços para indústrias extractivas

1 — As áreas dedicadas a actividades de extracção de materiais inertes são constituídas por áreas com depósitos ou massas minerais susceptíveis de serem objecto de actividades extractivas economicamente viáveis.

2 — Nestes espaços não podem ser autorizadas nem previstas acções que, pela sua natureza ou dimensão, comprometam o aproveitamento dos recursos existentes.

3 — As acções referidas no n.º 1 não podem comprometer a vocação e usos das unidades envolventes.

Artigo 48.º

Espaços agrícolas

1 — Nestas áreas estão incluídas todas as áreas da RAN, da Reserva de Integração Específica (RIE) e outras áreas agrícolas complementares.

2 — As áreas demarcadas na planta de ordenamento como RIE estão associadas sobretudo à produção vitivinícola da Região Demarcada do Vinho do Porto e a regadios tradicionais, assumindo relevância em termos de economia local e regional.

3 — Nas áreas definidas no número anterior, e até à proposta final de integração na RAN e respectiva publicação, o uso para fins não agrícolas carece de parecer favorável da Direcção Regional de Agricultura de Trás-os-Montes.

4 — Nas áreas agrícolas complementares, exteriores à RAN, RIE e à REN, poderão ser autorizadas edificações nas seguintes condições:

a) Apoio exclusivamente agrícola, devidamente justificado, não podendo exceder os seguintes valores:

Índice máximo de utilização — 0,03;
Altura máxima — 4,5 m, excepto silos ou outras instalações agrícolas especiais, devidamente justificadas;

b) Em parcelas com área igual ou superior a 5000 m^2 poderão ainda ser autorizadas edificações de apoio habitacional do respectivo proprietário ou agricultor, devidamente justificado, e nas seguintes condições:

Área máxima de construção — 250 m^2;
Número máximo de pisos — dois;
Infra-estruturas autónomas, excepto quando existir rede pública;

c) Quando se verificar a presença de construções envolventes num raio não superior a 50 m da implantação da edificação e o terreno for servido por via pavimentada e redes públicas de água e electricidade, poderá o executivo municipal permitir a construção, em parcelas inferiores a 5000 m^2, de habitação unifamiliar até dois pisos e área máxima de construção de 250 m^2;

d) Equipamentos de interesse social e cultural e unidades agro-industriais, nas seguintes condições:

Índice de utilização máximo — 0,1;
Ficarem garantidas as condições de acesso, integração paisagística e infra-estruturas;
Número máximo de pisos — dois;
Obrigatoriedade de apresentação e execução dos projectos de arranjos exteriores;
Deliberação expressa da Câmara Municipal;

e) As edificações já existentes nestas zonas poderão ser recuperadas ou remodeladas.

5 — As edificações projectadas devem localizar-se em solos não incluídos na RAN e ou na REN.

Artigo 49.º

Espaços florestais

1 — Nos espaços florestais poderão ser autorizadas edificações nas seguintes condições:

a) Apoio exclusivamente florestal, devidamente justificado, não podendo exceder os seguintes valores:

Índice máximo de utilização — 0,03;
Altura máxima — 4,5 m, excepto instalações especiais devidamente fundamentadas;

b) Em parcelas com área igual ou superior a 5000 m^2 poderão ser autorizadas edificações de apoio habitacional do respectivo proprietário, devidamente justificado, e nas seguintes condições:

Área máxima de construção — 250 m^2;
Número máximo de pisos — dois;
Infra-estruturas autónomas, excepto quando existir rede pública;

c) Quando se verifique a presença de construções envolventes num raio não superior a 50 m da implantação da edificação e o terreno for servido por via pavimentada e redes públicas de água e electricidade, poderá o executivo municipal permitir a construção, em parcelas inferiores a 5000 m^2, de habitação unifamiliar até dois pisos e área máxima de construção de 250 m^2;

d) Equipamento de interesse social e cultural e empreendimentos comerciais ou industriais de indiscutível interesse económico, nas seguintes condições:

Índice de utilização máximo — 0,1;
Ficarem garantidas as condições de acesso, integração paisagística e infra-estruturas;
Obrigatoriedade de apresentação e execução dos projectos de arranjos exteriores;
Deliberação expressa da Câmara Municipal.

2 — As edificações já existentes nestas zonas poderão ser recuperadas ou remodeladas.

3 — As edificações projectadas devem localizar-se em terrenos não incluídos na REN.

4 — Segundo o grau de risco de incêndio, as manchas florestais são agrupadas em quatro classes, correspondentes a diversos graus de sensibilidade ao fogo:

a) Classe I — sensível;
b) Classe II — muito sensível;
c) Classe III— extremamente sensível, nas quais se incluem, no município, as vertentes do Douro;
d) Classe IV — crítica.

5 — Sem prejuízo do disposto no artigo 9.º do Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de Dezembro (medidas preventivas gerais de carácter policial), estabelecem-se para as unidades florestais, e no âmbito da prevenção contra fogos florestais, as seguintes medidas de controlo de povoamentos:

a) Nos projectos de arborização ou rearborização à base de resinosas, em especial o pinheiro-bravo, ou de eucaliptos nunca deverão as manchas por eles ocupadas exceder 100 ha sem serem cantonadas por faixas de folhosas, mais resistentes ao fogo, e com uma largura nunca inferior a 25 m para um e outro lado da linha de talvegue;
b) Nos projectos de arborização ou de rearborização devem constar os locais para construção de pequenas barragens, açudes ou represas onde o declive do talvegue permita a formação de lençóis de água de certa extensão;
c) Deverão ser preservados todos os núcleos de vegetação natural existentes constituídos por espécies florestais folhosas, nomeadamente carvalhos, freixos, amieiros e castanheiros.

Artigo 50.º

Espaços de interesse paisagístico

1 — Os espaços de interesse paisagístico destinam-se a permitir e salvaguarda da estrutura biofísica necessária para que se possa realizar a exploração dos recursos e a utilização do território, sem que sejam degradadas determinadas circunstâncias e capacidades de que dependem a estabilidade e fertilidade das regiões, bem como a permanência de muitos dos seus valores económicos, sociais e culturais.

2 — Constituem espaços de interesse paisagístico os principais miradouros e pontos de vista notáveis do concelho, em especial o Salvador do Mundo, a Senhora de Lurdes, o Alto de Vargelas, Geraldes, Santa Bárbara, Monteiras, Senhora do Monte/Vencimento e outros, para as quais se deve encontrar o tipo de protecção mais eficaz.

3 — A estas áreas aplica-se o disposto nos artigos 10.º a 13.º, bem como o Decreto-Lei n.º 19/93, de 23 de Janeiro.

Artigo 51.º

Unidades com utilização turística

1 — Nas áreas edificadas das quintas agrícolas com mais de 5 ha, nos espaços urbanizáveis e nos espaços de conservação da natureza vocacionados para o desenvolvimento de empreendimentos turísticos mediante a apresentação obrigatória de plano urbanístico específico, os índices urbanísticos brutos a considerar são os constantes no artigo 36.º deste Regulamento, de acordo com as densidades previstas para a zona em que os mesmos se localizam.

2 — A possibilidade de aumento dos índices definidos no número anterior fica sujeita à elaboração e aprovação de um plano de pormenor, não podendo, em qualquer caso, ser excedidos os índices brutos definidos no artigo 36.º para as áreas de média densidade, para os empreendimentos localizados na área exterior à vila de São João da Pesqueira.

3 — Não são autorizadas localizações, para fins turísticos, contíguas e áreas industriais.

4 — Os planos de pormenor e as operações de loteamento em unidades com utilização turística deverão conter obrigatoriamente projecto de espaços exteriores.

CAPÍTULO IV

Do estacionamento e garagens

Artigo 52.º

Âmbito de aplicação

As disposições deste capítulo são aplicáveis às unidades de gestão qualificadas segundo todas as categorias de uso constantes do n.º 1 do artigo 6.º

Artigo 53.º

Área por lugar de estacionamento

1 — Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros deverá considerar-se:

a) Uma área bruta de 20 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;
b) Uma área bruta de 25 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

2 — Cada lugar de estacionamento referido na alínea *b*) do número anterior corresponderá a uma área útil mínima, de acordo com o anexo n.º 1.

3 — Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos pesados deverá considerar-se:

a) Uma área bruta de 75 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;
b) Uma área bruta de 130 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

4 — Cada lugar de estacionamento referido na alínea *b*) do número anterior corresponderá a uma área mínima, de acordo com o anexo n.º 1.

Artigo 54.º

Edifícios para habitação

1 — Nos edifícios para habitação colectiva é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote necessária a um lugar de estacionamento por cada fogo, excepto quando os fogos tiverem uma área bruta superior a 160 m² e tipologia igual ou superior a T4, caso em que a área de estacionamento no interior do lote será a correspondente a dois lugares de estacionamento por fogo.

2 — Nas moradias unifamiliares é obrigatória a existência de dois lugares de estacionamento no interior do lote, excepto quando a área bruta edificada for inferior a 200 m², situação em que se admite apenas um lugar de estacionamento no interior do lote.

Artigo 55.º

Edifícios e áreas destinadas a comércio retalhista

1 — Nos edifícios ou áreas destinadas a comércio retalhista, concentrado ou não, são obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote:

a) Quando a sua superfície útil for inferior ou igual a 500 m², a área de estacionamento será equivalente a dois lugares por cada 100 m² de área útil;
b) 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;
c) 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, torna-se obrigatória a apresentação à Câmara Municipal de São João da Pesqueira de um estudo de tráfego.

2 — O estudo referido na alínea *c*) do número anterior conterá, designadamente, elementos que permitam avaliar:

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

Artigo 56.º

Hipermercados e edifícios destinados a comércio grossista

1 — Nos hipermercados com área bruta superior a 2500 m² e inferior a 4000 m² é 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.

2 — Nos hipermercados com superfície bruta superior a 4000 m² e nos edifícios destinados a comércio grossista de superfície idêntica é obrigatória a existência de área de estacionamento no interior do lote, cuja dimensão deverá ser definida por estudo específico a apre-

sentar pelo promotor, nos termos legais em vigor, nunca podendo ser inferior à estabelecida no número anterior.

3 — Os centros comerciais, os grandes armazéns e os hipermercados de *bricolage* são comparáveis, para efeito do cálculo das necessidades de estacionamento, aos hipermercados de área bruta inferior a 4000 m².

4 — Em todas as situações previstas no presente artigo, independentemente da possibilidade de dar cumprimento ao estabelecido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 190/89, é obrigatória a apresentação de um estudo de tráfego, nos termos estabelecidos no n.º 2 do artigo anterior.

5 — As entidades consultadas nos termos do número anterior deverão ouvir outros organismos da Administração Pública sempre que o entendam conveniente.

Artigo 57.º

Edifícios destinados a serviços

Nos edifícios destinados a serviços são obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote:

a) Quando a sua superfície útil for inferior ou igual a 500 m², a área para o estacionamento será de dois lugares por cada 100 m² de área útil;
b) Quando a sua superfície útil total for superior a 500 m², a área para o estacionamento será de três lugares por cada 100 m² de área útil.

Artigo 58.º

Indústria e armazéns

1 — Nos edifícios destinados à indústria e armazéns é obrigatória a existência de uma área de estacionamento para pessoal e visitantes, dentro do lote, equivalente a um lugar por cada 150 m² de área coberta total de pavimentos.

2 — Quando a área do lote for superior a 1000 m², é necessária a apresentação de um estudo de tráfego, nos termos estabelecidos no n.º 2 do artigo 55.º

3 — Quando a área do lote for superior a 1000 m², a área de estacionamento obrigatória é equivalente a um lugar por cada 100 m² de área coberta total de pavimentos.

4 — Em qualquer dos casos deverá ser prevista, no interior do lote, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar caso a caso em função do tipo de indústria a instalar.

Artigo 59.º

Salas de espectáculos

Para salas de espectáculos, as áreas de estacionamento obrigatórias são equivalentes a 2 lugares de estacionamento por cada 25 lugares sentados.

Artigo 60.º

Estabelecimentos hoteleiros

1 — Nos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros, as áreas a reservar para estacionamento no interior do lote correspondem a três lugares de estacionamento por cada cinco quartos.

2 — 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 passageiros, a determinar caso a caso em função da dimensão e localização da unidade hoteleira.

3 — Nas áreas a consolidar e nas áreas de reserva de gestão do Plano deverá prever-se uma área mínima de estacionamento de um lugar para o parqueamento de veículo pesado por cada 70 quartos.

Artigo 61.º

Equipamentos colectivos

Para a instalação de equipamentos colectivos, designadamente de natureza escolar (básica, secundária ou profissional), desportiva e hospitalar, a Câmara procederá, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e de capacidade de estacionamento.

Artigo 62.º

Escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, *stands* de automóveis e oficinas de reparação automóvel

1 — A instalação de escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, *stands* de automóveis e oficinas de reparação automóvel fica condicionada à comprovação da existência de área de estacionamento no interior do lote.

2 — A Câmara procederá, caso a caso, à verificação da existência de condições de acessibilidade e de capacidade de estacionamento necessárias ao licenciamento da instalação das actividades referidas no número anterior.

3 — As oficinas de reparação automóvel devem prever seis lugares de estacionamento por cada 100 m² de área de construção.

Artigo 63.º

Loteamentos

1 — Nos loteamentos são obrigatórias as áreas de estacionamento estabelecidas nos artigos anteriores no interior dos lotes e ainda as áreas previstas no algoritmo seguinte nos espaços exteriores aos lotes anexos às vias de circulação, espaços esses a integrar no domínio público municipal:

Sl = superfície líquida da parcela a lotear (em hectares)	Sest = superfície de estacionamento (percentagem Sl)
Até 1 ha	10
De 1 a 25 ha	9,8 + 0,2 Sl
Superior a 25 ha	15

2 — O disposto no número anterior poderá ser dispensado nos lotes destinados a construções de habitação social e de habitação de custos controlados, relativamente aos quais apenas será exigível uma área para estacionamento nos espaços públicos anexos às vias de circulação rodoviária equivalente a um carro por fogo para residentes, e ainda 0,5 lugares por fogo para visitantes.

3 — Em alternativa, é admitida a construção de estacionamento em silo, servindo mais de um lote, desde que se assegure o número mínimo de lugares de estacionamento, construção esta cujo prazo de início e de finalização constará do alvará de loteamento.

Artigo 64.º

Casos especiais

1 — Nos casos especiais tipificados nas alíneas seguintes é admitido o licenciamento de projectos de obras e de utilização de edificações sem que os mesmos prevejam as capitações aplicáveis estabelecidas no âmbito do presente capítulo:

a) Intervenções em edifícios classificados ou com interesse patrimonial, quando a criação de acesso de viaturas ao seu interior prejudique ou seja incompatível com as suas características arquitectónicas ou com vestígios arqueológicos passíveis de salvaguarda e valorização;
b) Edificações a levar a efeito em locais sem possibilidade de acesso de viaturas, seja por razões de topografia do arruamento ou por razões de tráfego;
c) Nas áreas urbanas consolidadas, quando se verifiquem mudanças de uso residencial sem reconstrução nem ampliação e não seja possível criar áreas de estacionamento nas seguintes situações:

Para comércio, indústria e serviços, no piso térreo e com entrada independente da do uso residencial;
Para comércio, indústria e serviços em cave e sobreloja, desde que esses espaços contactem directamente com o piso térreo;

d) Quando o lote onde se pretenda, e seja possível, levar a efeito uma nova construção tenha uma largura média inferior a 7 m, à excepção das moradias unifamiliares, às quais se aplica o disposto no n.º 2 do artigo 62.º;
e) Quando da impossibilidade ou da inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em funções de características geológicas do solo, níveis freáticos, comprometimento da segurança de edificações envolventes, interferência com equipamentos e infra-estruturas hidráulicas.

2 — Sempre que se verifiquem as situações referidas no número anterior haverá lugar à prestação de uma caução, destinada a garantir, pelo prazo de um ano, prorrogável por mais um ano, a aquisição dos lugares de estacionamento devidos nos termos do presente Regulamento, num raio de 400 m relativamente à localização do edifício em causa.

3 — O valor da caução é o estabelecido em regulamento municipal, devendo ser anualmente actualizado através da aplicação do índice de preços do consumidor na Região do Norte (com exclusão da habitação) publicado pelo Instituto Nacional de Estatística.

4 — Findo este prazo de um ano ou da sua prorrogação sem que o estacionamento em falta esteja assegurado, a caução reverterá automaticamente a favor do município.

CAPÍTULO V

Autorização para construir e compensações ao município

SECÇÃO I

Autorização para construir

Artigo 65.º

Princípios

1 — Dentro dos limites fixados para os espaços urbanos e industriais, a edificação em qualquer terreno não definido como lote urbano deverá em princípio ser precedida de operação de loteamento urbano, de acordo com solução urbanística adequada ao local ou plano de pormenor a elaborar previamente.

2 — Será ainda permitida a edificação em lote urbano e em terrenos confinantes com a via pública, onde não exista ainda edificação, devendo a solução urbanística adequar-se ao local.

3 — Nas restantes áreas do concelho, nomeadamente nos espaços agrícolas e florestais, não são permitidas operações de loteamento urbano, sendo a edificação apenas permitida de acordo com o determinado no presente Regulamento, de acordo com os usos pretendidos, e quando não conduza a perturbação das estradas nacionais ou municipais principais e de maior significado de ligação, nomeadamente quando se estiver em presença de potencial alongamento dos aglomerados ao longo dessas vias ou pressões nesse sentido.

Artigo 66.º

Área bruta de construção autorizada ao promotor

1 — Na vila de São João da Pesqueira a área bruta de construção que para cada terreno será autorizada ao promotor é determinada de acordo com o disposto nos artigos 35.º e 36.º

2 — Nos aglomerados e núcleos da área exterior à vila a área bruta de construção a autorizar ao promotor não deverá ser superior à determinada nas alíneas seguintes:

a) Em loteamentos que não prevejam obras de urbanização ou em edificações a licenciar em lotes não constituídos através de alvará de loteamento, sem prejuízo de solução urbanística adequada ao local, não deverá ser superior à menor das duas seguintes:

A decorrente das características urbanísticas da ocupação existente;

A resultante da aplicação do respectivo índice de utilização definido no artigo 45.º à faixa de terreno com uma profundidade máxima de 25 m, confinante com a via pública e a destinar a fins residenciais;

b) Em outros loteamentos:

A resultante da aplicação do respectivo índice de utilização definido no artigo 45.º à parte dos terrenos destinados a fins residenciais.

3 — Nas áreas industriais a área bruta de construção a autorizar ao promotor não deverá ser superior à resultante da aplicação à parte do terreno destinado a fins industriais dos respectivos índices de utilização, tal como são definidos no artigo 37.º

4 — A área bruta de construção máxima autorizada ao promotor, nos termos dos n.ºs 1, 2 e 3, só poderá ser ultrapassada, em sede de plano de pormenor:

a) Quando tal se mostre necessário para dotar a edificação com o mínimo de condições de habitabilidade;

b) Quando daí decorram vantagens arquitectónico-urbanísticas expressamente reconhecidas como tal em reunião pública da Assembleia Municipal.

SECÇÃO II

Comparticipações devidas ao município

Artigo 67.º

Princípios

A gestão urbanística municipal deverá respeitar e fazer cumprir o Plano e ainda prosseguir os princípios:

a) Da equidade de tratamento das diversas iniciativas;
b) De que deve haver uma justa repartição de encargos pelos diversos agentes no processo de ocupação do território, em particular na execução de infra-estruturas.

Artigo 68.º

Comparticipações devidas ao município pelas licenças de loteamento

Quando da emissão de alvará de loteamento, para além da taxa pelo processo técnico-administrativo, são devidas ao município, separada ou cumulativamente:

a) Cedências de terreno destinado a equipamento e zonas verdes de uso público e, eventualmente, o destinado a lote que permita a edificação com características residenciais ou industriais;
b) Taxas pela realização de infra-estruturas urbanísticas municipais.

Artigo 69.º

Cedências de terreno

1 — Aquando da emissão do alvará de loteamento deverão ser cedidas gratuitamente ao município:

a) Parcelas de terreno destinadas a infra-estruturas e a espaços verdes públicos e de utilização colectiva, que irão servir directamente o conjunto a edificar e decorram da solução urbanística adoptada;
b) Parcelas de terreno destinadas a vias principais, sem construção adjacente, equipamentos e zonas verdes de maior dimensão ou, quando tal não esteja previsto pelo Plano e não se justifique em termos de dimensão e localização, pagamento de uma compensação em espécie ou numerário.

2 — Cedências previstas na alínea *a*) do n.º 1:

a) Estando o local abrangido por plano de pormenor em vigor, estas cedências deverão respeitar o que por ele for determinado;
b) Não estando o local abrangido por plano de pormenor em vigor, estas cedências deverão:

Garantir a necessária circulação de peões e viaturas dentro do tecido urbano já existente e dos espaços urbanizáveis;

Garantir os necessários estacionamentos, de acordo com o determinado no capítulo IV;

Prever espaços verdes e de utilização colectiva cuja área, em princípio, não deverá ser inferior a 0,2 m^2/m^2 de Ab;

c) Os espaços verdes e de utilização colectiva referidos na alínea anterior poderão ser cedidos ao município, mantendo-se privados, desde que, cumulativamente:

Constituam espaços comuns dos edifícios a construir nos lotes resultantes da operação de loteamento;

Tal solução não prejudique uma desejável circulação de peões e viaturas e uma equilibrada fruição pública do espaço urbano.

3 — Cedências previstas na alínea *b*) do n.º 1:

a) Devem ser cedidas ao município as áreas destinadas pelo Plano a equipamentos, zonas verdes de uso público e vias principais, só podendo tal cedência ser dispensada quando, sem alteração do uso definido pelo Plano, se considere compatível com o interesse público a gestão privada de algumas parcelas;

b) Em áreas abrangidas por plano de pormenor elaborado após a aprovação do PDM, deverá ser cedida ao município a área de terreno destinada à construção correspondente ao excedente, se existir, entre a área bruta de construção da solução urbanística a adoptar para o terreno, conforme o ordenamento e os índices de utilização previstos no Plano, e a área bruta de construção a ficar na posse do promotor, nos termos do artigo 66.º

4 — A cedência prevista na alínea *b*) do número anterior poderá não ocorrer quando o referido excedente for inferior a 500 m², ou por interesse e acordo mútuo entre município e promotor, situações em que a compensação deverá ser paga em numerário.

5 — A cedência referida na alínea *b*) do n.º 3, visando a equidade de tratamento das diversas iniciativas, corresponde a uma comparticipação em espécie, nos termos do n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, uma vez que só acontece em propriedades situadas na vila de São João da Pesqueira para as quais esteja prevista maior densidade e onde não estejam previstos espaços verdes ou equipamentos de dimensão correspondente e integrará o domínio privado do município, destinando-se a permitir uma correcta gestão dos solos.

6 — Quando a área de terreno a ceder ao município correspondente ao somatório das parcelas referidas nas alíneas *a*) e *b*) do n.º 3 for inferior a 0,50 Ab haverá lugar a uma comparticipação ao município em obras, espécie ou numerário, conforme escolha do promotor.

7 — As parcelas de terreno a ceder ao município nos termos do n.º 2 e da alínea *a*) do n.º 3 integram-se automaticamente no domínio público com a emissão do alvará, não podendo ser afectas a fins distintos do previsto, sem prejuízo de a sua gestão poder ser confiada a terceiros, nos termos do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

8 — No dimensionamento das parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos aplicar-se-ão os seguintes condicionalismos:

a) Nos espaços urbanizáveis habitacionais de média/alta densidade dentro do perímetro da vila de São João da Pesqueira será cedida, para além das áreas afectas a usos públicos, uma área urbanizável destinada à implantação de equipamentos de uso colectivo igual a 50 m² de terreno por cada 120 m² de área de construção destinada a fins residenciais e comerciais;

b) Nos espaços urbanizáveis de baixa densidade o valor pode baixar para 25 m² por cada 120 m² da superfície total de pavimentos, quando se tratar de loteamentos de moradias, excepto no caso de loteamentos com menos de 10 lotes, em que pode não haver lugar a cedência para equipamentos;

c) Nos casos em que existir uma área não urbanizável na parcela a lotear, a área de cedência, calculada de acordo como estipulado no número anterior, pode ser descontada 50 % daquela área não urbanizável, desde que igualmente cedida para domínio público da Câmara Municipal de São João da Pesqueira;

d) As cedências têm lugar aquando da emissão do alvará de loteamento ou antes de ser emitida a licença de construção, no caso dos edifícios a construir em lotes já existentes;

e) Apenas nos casos de construção de edifícios em lotes destacados e de loteamentos em que não haja lugar à cedência de áreas para equipamento é admissível a substituição da área de cedência pelo pagamento da respectiva taxa, de acordo com o respectivo regulamento municipal;

f) As áreas de cedência quantificadas de acordo com as alíneas *a*) e *b*) do presente número e que vierem a integrar o domínio privado municipal podem ser objecto de permutas pelo município com proprietários de outras parcelas, de acordo com os usos estipulados em planos de pormenor, de modo a permitir a implantação dos equipamentos colectivos requeridos, gerir situações de famílias carenciadas e compensar prejuízos decorrentes do ordenamento e do planeamento.

Artigo 70.º

Comparticipações devidas ao município pelas licenças de construção

Pela passagem da licença de construção para terrenos existentes não constituídos através de alvará de loteamento são devidas ao município taxas pelo aproveitamento de bens de utilização pública, a considerar no alvará de licença de construção, que serão anualmente actualizadas pela Assembleia Municipal.

Artigo 71.º

Determinação do valor das taxas e demais compensações ao município

1 — As taxas previstas na alínea *b*) do artigo 68.º e no artigo 70.º serão estabelecidas em função da área bruta de construção que o promotor for autorizado a edificar, diminuída da que, legalmente constituída, exista no local.

2 — O valor destas taxas e da comparticipação prevista nas alíneas *b*) e *d*) do n.º 3 do artigo 69.º serão definidos em regulamento municipal, de acordo com o estabelecido no presente capítulo.

Artigo 72.º

Reduções e isenções

1 — Poderão beneficiar da redução ou isenção do pagamento das taxas devidas nos termos do presente título as obras relativas à construção de empreendimentos a que seja reconhecido especial interesse público e a construção de habitação própria.

2 — Tais reduções e isenções serão obrigatoriamente previstas em regulamento municipal.

CAPÍTULO VII

Controlo de poluição

Artigo 73.º

Emissão de poluentes

1 — São condicionados os lançamentos, no ar, na água, no solo e no subsolo, de quaisquer substâncias poluentes, em qualquer que seja o estado físico, susceptíveis de afectar a qualidade dos componentes ambientais naturais.

2 — Os limites para a emissão de poluentes são os estipulados na legislação em vigor e específica sobre a matéria.

Artigo 74.º

Estudos de impacte ambiental

Os projectos de instalações que pretendam implantar-se no concelho e que, pelas suas características, a Câmara Municipal verifique que possam vir a afectar o meio ambiente serão obrigatoriamente acompanhados de estudos de integração paisagística, excepto se estes já estiverem sujeitos a estudos de impacte ambiental, de acordo com o Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de Julho, e o Decreto Regulamentar n.º 38/90, de 27 de Novembro.

Artigo 75.º

Poluição do ar

1 — Para efeitos de medição da poluição do ar, seja do ruído ou da qualidade da atmosfera, a Câmara Municipal poderá solicitar aos organismos competentes informação sobre as instalações, que deverão equipar-se com dispositivos ou processos de medição que permitam detectar a responsabilidade de cada uma na degradação do meio ambiente, de acordo com o expresso no Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de Novembro.

2 — Caso os valores limite estabelecidos para o ruído, as emissões para a atmosfera e os limites para a qualidade do ar estipulados na legislação em vigor sejam ultrapassados, serão apuradas as actividades responsáveis pela situação, com a consequente aplicação de multas e ou suspensão temporária ou definitiva das actividades nessas instalações por parte dos organismos competentes.

3 — É expressamente proibida a queima a céu aberto de qualquer tipo de resíduos urbanos, industriais e tóxicos ou perigosos, bem como todo o tipo de material designado correntemente por sucata, de acordo com o artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de Novembro.

Artigo 76.º

Poluição da água

1 — É proibido o lançamento de efluentes líquidos sem tratamento prévio ou adequado tanto nas linhas de água como no solo, bem como de resíduos e lamas, ou a adição de quaisquer substâncias que alterem as características das águas superficiais, subterrâneas ou do solo ou as tornem impróprias para as suas diversas utilizações.

2 — Mediante aprovação dada pelo Câmara Municipal, após avaliação e parecer dos serviços técnicos municipais, poderão vir a ser aceites na rede de saneamento municipal efluentes industriais, desde que submetidos a um tratamento preliminar de compatibilização com os efluentes domésticos e desde que as suas características obedeçam ao estabelecido na tabela do anexo XXVIII do Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março.

Artigo 77.º

Poluição do solo e subsolo

1 — É proibida a deposição de resíduos sólidos urbanos fora das actuais lixeiras municipais ou de outra instalação de recolha e tratamento de resíduos sólidos existente ou que venha a ser criada no município.

2 — Sendo proibida a deposição de resíduos perigosos nas actuais lixeiras municipais, a deposição temporária desse tipo de resíduos, provenientes de indústrias, oficinas, lavandarias, laboratórios, tipografias, habitações e hospitais, será feita, após recolha selectiva, para local adequado, a definir pelo município.

CAPÍTULO VIII

Disposições finais e transitórias

Artigo 78.º

Planos de urbanização, planos de pormenor e outros estudos urbanísticos

1 — Para a prossecução dos objectivos de ordenamento do território municipal, a Câmara Municipal promoverá prioritariamente a elaboração de planos de urbanização e ou planos de pormenor do espaço urbano de São João da Pesqueira, Ervedosa do Douro, Nagozelo do Douro, Soutelo do Douro, Paredes da Beira, Riodades, Trevões, Castanheiro do Sul, da zona de indústria ligeira de São João da Pesqueira, bem como o Plano de Salvaguarda e Protecção do Núcleo Histórico de São João da Pesqueira e o Plano de Desenvolvimento Integrado das Vertentes da Região Demarcada do Douro.

2 — O desenvolvimento destes estudos basear-se-á sempre nos objectivos estratégicos e ou nas medidas e acções apontadas para cada uma das respectivas áreas e nas disposições do presente Regulamento, que constitui instrumento orientador.

3 — Estes estudos deverão garantir e pormenorizar as orientações globais deste Plano, podendo propor soluções urbanísticas que alterem a altura da fachada e o número de pisos dos edifícios, desde que não se altere a edificabilidade bruta definida por ib ou Db de um conjunto de parcelas, quando tal se justifique por razões urbanísticas ou arquitectónicas ou de estratégia de implementação e gestão.

4 — Os planos de urbanização e de pormenor que vierem a ser elaborados para a implementação do Plano deverão, em princípio, prever áreas para equipamentos desportivos no valor de 3,5 m^2/hab.

Artigo 79.º

Aplicação dos índices urbanísticos a loteamentos e a edificações

1 — Para os locais que disponham de um plano de pormenor em vigor serão respeitados os índices urbanísticos por ele definidos.

2 — Para os locais que não disponham de plano de pormenor serão aplicados os índices e demais condicionamentos urbanísticos definidos neste Regulamento.

3 — Nos casos referidos no n.º 2 poderá, excepcionalmente, considerar-se o aumento do número máximo de pisos e ou o aumento de Ab até 20 %, quando, cumulativamente:

a) A obra projectada for considerada de grande qualidade pelos serviços competentes, quer do ponto de vista urbanístico-arquitectónico, quer pelo nível e dimensão dos equipamentos e espaços públicos de lazer a construir pelo promotor;
b) A obra projectada for considerada de indiscutível interesse sócio-cultural ou sócio-económico;
c) As infra-estruturas existentes e previstas dispuserem das necessárias capacidades adicionais.

4 — As aprovações de excepção referidas no número anterior serão da competência:

a) Da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara, aprovada por maioria de dois terços, quando o excesso de Ab reltivamente ao Regulamento for superior a 2000 m^2;
b) Da Câmara Municipal, por maioria de dois terços, nos restantes casos.

Artigo 80.º

Modificação da estrutura espacial de ordenamento

1 — Sem prejuízo do estabelecido nos Decretos-Leis n.ºs 69/90, de 2 de Março, e 211/92, de 8 de Outubro, a transposição de qualquer parcela do território para uma classe distinta daquela que lhe está consignada na planta de ordenamento só poderá observar-se por meio de um dos seguintes instrumentos:

a) Revisão do PDM, nos termos da legislação;
b) Ajustamento de pormenor nos limites entre espaços pertencentes a classes de usos do solo distintas, tornados necessários pela aplicação do presente Regulamento à gestão concreta do território, desde que realizado de acordo com regras cujo único objectivo é definir exactamente a respectiva localização no terreno, e que são os seguintes:
   1) Prevalecerão os limites entre os espaços, subespaços e zonas constantes de planos de urbanização e de pormenor plenamente eficazes;
   2) Procurar-se-á, sempre que possível, fazer coincidir os limites permanentes dos espaços urbanos com elementos físicos ou naturais de fácil identificação no terreno (vias públicas, cursos e linhas de água, espaços públicos, muros, acidentes topográficos);
   3) Qualquer ajustamento só terá eficácia depois de aprovado pela Assembleia Municipal.

3 — O ajustamento dos limites do espaço urbano ou do espaço industrial não poderá traduzir-se num aumento das respectivas áreas globais superior a 5 %, para o período de vigência do Plano Director Municipal.

Artigo 81.º

Classificação dos prédios segundo o Código da Contribuição Autárquica

1 — Para efeitos do previsto no Código da Contribuição Autárquica, a publicação no *Diário da República* do Plano Director Municipal, tornando este instrumento plenamente eficaz, constitui circunstância que determina alterações na classificação de prédios.

2 — Nos termos do artigo 14.º do referido Código, é obrigatória a actualização das matrizes, passando a urbanos os prédios ou a parte deles que se encontram inscritos na matriz rústica, desde que incluídos na área definida pelo limite urbano e estejam localizados no interior de uma linha limite que se dispõe paralelamente à via pública, até à profundidade de 25 m em relação ao seu eixo.

Artigo 82.º

Coimas

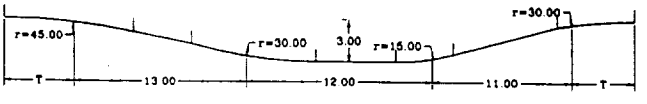
1 — Para além das coimas prescritas no artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, constituem ainda contra-ordenações a não realização, no prazo prescrito pela Câmara Municipal, dos trabalhos de recuperação e ou reconversão de áreas degradadas, o que será punível nos termos do referido decreto-lei.

2 — A coima será graduada entre um mínimo de 300 000$ e um máximo de 5 000 000$00, reduzidos a metade no caso de negligência.

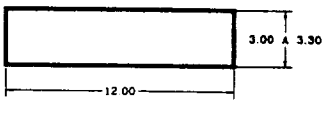
ANEXO I

Estacionamento e garagens

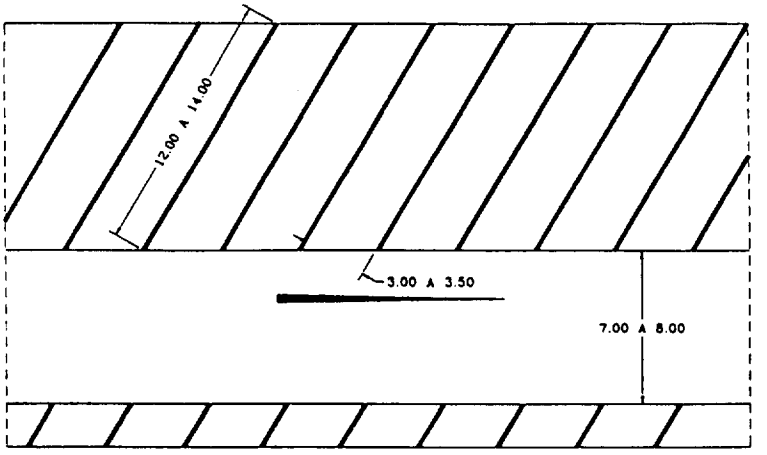
Recorte tipo para autocarros de turismo

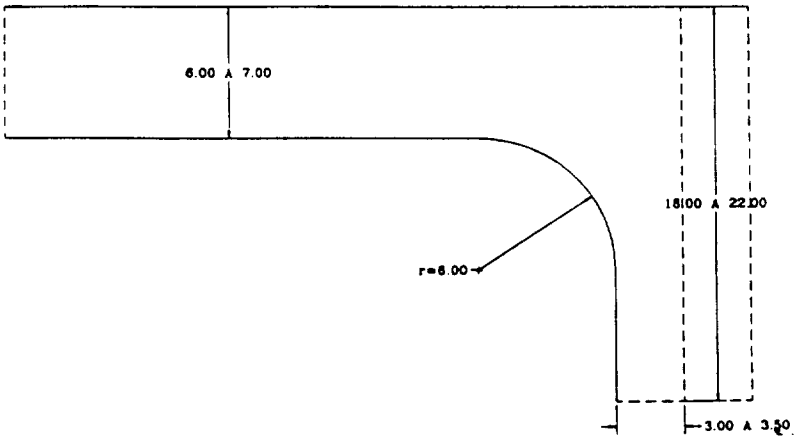


Lugar tipo (autocarros de turismo)

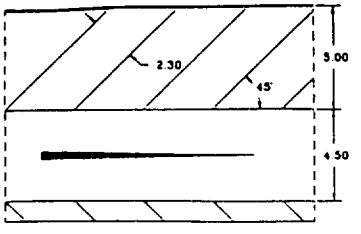


Estacionamento tipo para viaturas rígidas até 10 m de comprimento

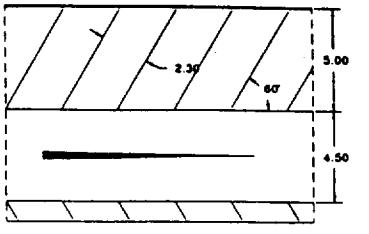




Estacionamento a 45°

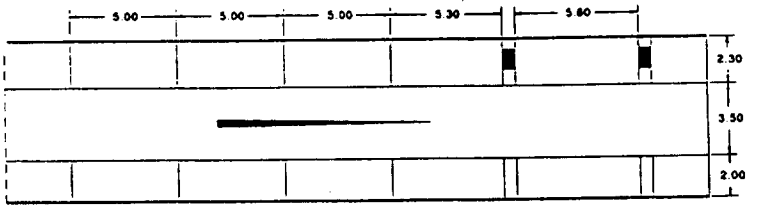


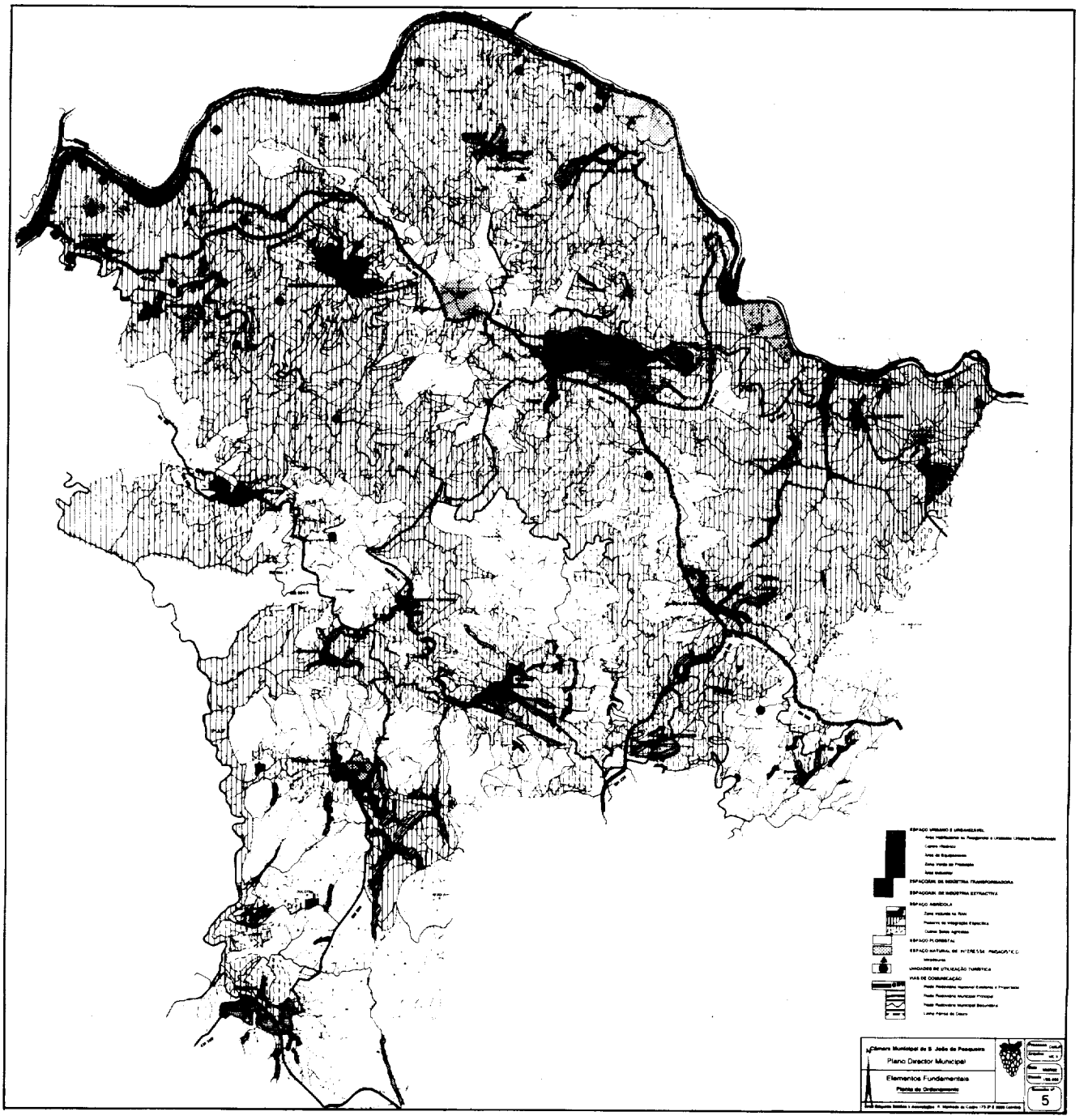
Estacionamento a 60°



Estacionamento a 90°

Estacionamento longitudinal




ESPAÇO URBANO E URBANIZÁVEL
ESPAÇOS DE INDÚSTRIA TRANSFORMADORA
ESPAÇOS DE INDÚSTRIA EXTRACTIVA
ESPAÇO AGRÍCOLA
ESPAÇO FLORESTAL
UNIDADES DE UTILIZAÇÃO TURÍSTICA
VIAS DE COMUNICAÇÃO
Câmara Municipal de S. João da Pesqueira
Plano Director Municipal
Elementos Fundamentais
Planta de Ordenamento
5