

**MUNICÍPIO DE SANTA MARIA DA FEIRA****Declaração n.º 120/2021**

*Sumário:* Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

**Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira**

Emídio Ferreira dos Santos Sousa, Presidente da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, torna público, que a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira na sua reunião ordinária de 14 de junho de 2021, deliberou, por unanimidade, em cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual, aprovar, por declaração, a proposta de alteração por adaptação do PDM de Santa Maria da Feira com a transposição da normas do Plano da Albufeira de Crestuma Lever (POACL).

O procedimento incide sobre a alteração dos seguintes elementos que constituem o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira:

a) Regulamento — Alínea a) do n.º 1 do artigo 7.º; — Secção IV — Albufeira de Águas Públicas de Crestuma-Lever (Artigo 55.º ao Artigo 62.º); — Renumerados os artigos seguintes.

b) Planta De Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo com a incorporação das designações relevantes da Albufeira de Crestuma-Lever (ACL) — Área de Intervenção da ACL; — Área de Utilização Recreativa e de Lazer Tipo 1; — Área com Vocação Edificável; — Área de Especial Interesse Ambiental; — Área de Valorização Ecológica; — Área com Risco de Erosão.

A alteração por adaptação do Plano dispensa de avaliação ambiental, por a mesma não ser suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, nos termos do artigo 120.º do RJIGT.

Mais se torna público que em cumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 121.º do RJIGT, que a deliberação da Câmara Municipal foi transmitida à Assembleia Municipal, na sua sessão ordinária de 26 de junho de 2021, bem como à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte.

Assim, para efeitos de eficácia e em conformidade com o disposto na alínea k) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT, publica-se a deliberação da Câmara Municipal que aprovou, a Alteração por Adaptação do PDM de Santa Maria da Feira.

A Alteração por Adaptação do PDM de Santa Maria da Feira entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

2021/07/02. — O Presidente da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, *Emídio Ferreira dos Santos Sousa*.

**Deliberação****Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira**

Maria da Graça Coelho dos Santos, Chefe da Divisão da Administração Geral, do Município de Santa Maria da Feira:

Certifico que, a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, na sua reunião ordinária de catorze de junho de dois mil e vinte e um, deliberou, por unanimidade, estando presentes o Sr. Presidente da Câmara, Emídio Ferreira dos Santos Sousa, e os Srs. Vereadores Cristina Manuela Cardoso Tenreiro, Vítor Carlos Latourrette Marques, Helena Maria de Sá Portela, António Gil Alves Ferreira, António Milton Topa Gomes, Teresa Alexandra Alves Rodrigues Vieira, António Ferreira de Bastos, Lia Andreia Cristóvão Ferreira, Délio Manuel Ferreira Carquejo e Bruno Miguel de Sousa Mota, aprovar, por declaração, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 121.º do RJIGT, a proposta de alteração por adaptação do PDM de Santa Maria da Feira, dar conhecimento à Assembleia Municipal e, posteriormente, à CCDRN.



E, por ser verdade, passo a presente certidão, que verifiquei estar conforme e vai ser por mim devidamente assinada e autenticada com o selo branco do Município.

Município de Santa Maria da Feira e Gabinete de Apoio aos Órgãos Autárquicos, dezoito de junho de dois mil e vinte e um.

A Chefe da Divisão da Administração Geral, *Maria da Graça Coelho dos Santos*.

**Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira**

Artigo 1.º

**Alteração por adaptação do Regulamento do Plano Diretor Municipal**

É alterada a alínea *a)* do artigo 7.º e são aditados os artigos 55.º a 62.º, com a seguinte redação:

«TÍTULO II

[...]

Artigo 7.º

[...]

1 — [...]

*a)* Domínio hídrico desagregado em Leito e Margem dos cursos de águas e a Albufeira de Águas Públicas de Crestuma-Lever;

*b)* [...]

*c)* [...]

*d)* [...]

*e)* [...]

*f)* [...]

*g)* [...]

*h)* [...]

*i)* [...]

*j)* [...]

*k)* [...]

*l)* [...]

*m)* [...]

*n)* [...]

*o)* [...]

*p)* [...]

*q)* [...]

*r)* [...]

*s)* [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

SECÇÃO IV

**Albufeira de Águas Públicas de Crestuma-Lever**

Artigo 55.º

**Identificação**

1 — Esta salvaguarda incide sobre o plano de água da Albufeira de Águas Públicas de Utilização Livre de Crestuma-Lever, bem como a respetiva zona de proteção, encontrando-se a sua área

repartida pelos municípios de Castelo de Paiva, de Cinfães, de Gondomar, de Marco de Canaveses, de Penafiel, de Santa Maria da Feira e de Vila Nova de Gaia.

2 — Para efeitos da aplicação da presente secção, entende-se como “zona de proteção da albufeira” a faixa terrestre de proteção à albufeira, com largura de 500 metros, medida na horizontal, a partir do Nível de Pleno Armazenamento (NPA) — cota máxima a que pode realizar-se o armazenamento de água na albufeira (13 metros). Entende-se ainda como “zona reservada da albufeira”, a faixa terrestre envolvente da albufeira com uma largura de 50 metros contados e medidos na horizontal, a partir do NPA.

3 — Tendo como objetivo a salvaguarda de recursos naturais e paisagísticos, a zona de proteção da albufeira referida no número anterior divide-se em três áreas fundamentais em termos de usos e regime de gestão compatíveis com a utilização sustentável do território:

a) Áreas de proteção e valorização de recursos e valores específicos, integrando as áreas de especial interesse ambiental, as áreas de especial interesse cultural, as áreas de valorização ecológica, as áreas agrícolas e as áreas florestais;

b) Áreas de utilização recreativa e de lazer, integrando em função da respetiva aptidão e capacidade de suporte biofísico áreas com vocações e níveis de utilização distintos;

c) Áreas de usos e regimes de gestão específicos, integrando as áreas com vocação turística e as áreas com vocação edificável.

4 — Sempre que se verifique a sobreposição de condicionantes de diferentes atividades e usos prevalecem as mais restritivas.

#### Artigo 56.º

##### Usos e Regimes de Gestão da Zona e Proteção da ACL

1 — Na zona de proteção da ACL são interditas as seguintes atividades:

a) O depósito de resíduos sólidos, de entulhos, de sucatas, de lixeiras, bem como de aterros sanitários;

b) A instalação de qualquer tipo de indústria, exceto quando se localizem em zonas de uso urbano e cumpram a legislação aplicável;

c) A instalação de explorações pecuárias, incluindo as avícolas;

d) Todas as atividades que aumentem de forma significativa a erosão e conduzam ao aumento de material sólido na albufeira ou induzam alterações ao relevo existente, nomeadamente as mobilizações de solo não realizadas segundo as curvas de nível, a constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste;

e) A extração de inertes e de recursos geológicos, com exceção dos que sejam classificados como pertencentes ao domínio público do Estado, nos termos da legislação em vigor.

2 — Na zona de proteção são condicionadas as seguintes atividades:

a) A realização de obras de construção, de reconstrução e de ampliação;

b) A abertura de novos acessos viários e de caminhos pedonais;

c) A construção de infraestruturas de saneamento;

d) As obras de desobstrução e limpeza de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural.

#### Artigo 57.º

##### Áreas de Risco

1 — As áreas de risco são áreas associadas a fenómenos de instabilidade geológica e/ou a problemas de erosão, existente ou potencial, ficando a sua utilização e ocupação condicionadas à demonstração e verificação das condições de estabilidade de taludes, de drenagem e estabilização da vertente e penedos ou de outras componentes associadas ao risco, devendo contemplar medidas de minimização do risco geológico e/ou erosivo.

## Artigo 58.º

**Zona Reservada da Albufeira**

1 — Na zona reservada da Albufeira definida no n.º 2 do artigo 55.º, e sem prejuízo da legislação aplicável, aplicam — se as seguintes disposições:

a) É interdita a construção de novas edificações, com exceção dos equipamentos de apoio às atividades secundárias integrados nas áreas de utilização recreativa e de lazer previstos no presente Plano;

b) Nas edificações existentes, devidamente legalizadas e independentemente da utilização que lhes é dada, são permitidas obras de reconstrução, conservação e de ampliação;

c) As obras de ampliação, a que se refere a alínea anterior, só são permitidas quando se trate de obras que visem dotar a edificação de cozinha e ou instalação sanitária, não podendo, em nenhuma situação, corresponder a um aumento total de área de construção superior a 25 m<sup>2</sup> ou ao aumento de cércea e ocupar, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que a edificação existente;

d) É interdita a construção de vedações perpendiculares à margem que possam impedir a livre circulação em torno do plano de água.

## Artigo 59.º

**Rede Viária e Acessos**

1 — Sem prejuízo das disposições e exceções específicas associadas a cada uma das áreas definidas no presente Regulamento, os acessos na área de intervenção ficam sujeitos às seguintes regras gerais:

a) Não é permitida a abertura de novos acessos viários nas áreas de proteção e valorização de recursos e valores específicos, com exceção daqueles destinados ao uso exclusivo agrícola e florestal, os quais devem ser não regularizados e devidamente sinalizados;

b) Nas áreas de proteção e valorização de recursos e valores específicos são permitidos novos acessos pedonais não consolidados que, mediante parecer da entidade competente, podem ser cicláveis;

c) Os acessos nas áreas de utilização recreativa e de lazer regem-se pelo disposto no artigo 61.º do presente Regulamento;

d) Os acessos viários existentes não podem ser ampliados sobre as margens da albufeira.

2 — Constituem exceção à alínea a) do número anterior os novos acessos de ligação entre as novas acessibilidades da rede rodoviária nacional e os núcleos urbanos existentes, quando daí advenham melhorias significativas em termos de acessibilidades para a população local.

## Artigo 60.º

**Áreas de Proteção e Valorização de Recursos e Valores Específicos**

1 — As áreas de proteção e valorização de recursos e de valores específicos determinadas com base nos recursos e valores naturais e paisagísticos presentes são constituídas, no território de Santa Maria da Feira, por três tipologias (Áreas de Especial Interesse Ambiental, Áreas de Valorização Ecológica e Áreas Agrícolas e Florestais), às quais correspondem regimes de proteção específicos em função dos usos e regimes de utilização compatíveis com a salvaguarda dos seus valores intrínsecos.

2 — Nas Áreas de Especial Interesse Ambiental são interditos:

a) A alteração do relevo ou do coberto vegetal, com a exceção dos casos de limpeza de terrenos;

b) Novas edificações ou novas estruturas de lazer, com exceção da instalação de centros ou trilhos interpretativos. Os centros interpretativos devem ter características de construções ligeiras

e amovíveis, com uma área de construção máxima de 75 m<sup>2</sup> incluindo instalações sanitárias públicas e um piso, e destinam-se à informação e educação ambiental e ao apoio aos visitantes. Os trilhos interpretativos são acessos pedonais não consolidados, os quais devem ser devidamente sinalizados.

3 — Nas Áreas de Valorização Ecológica não são permitidas novas construções, admitindo-se exclusivamente obras de reconstrução, conservação e de ampliação nos termos do presente Regulamento, sendo ainda interdita a abertura de novos acessos viários, exceto de uso exclusivo para a atividade agrícola e silvícola que serão não regularizados e devidamente sinalizados.

4 — Nas Áreas Agrícolas e Áreas Florestais, aplicam-se as regras decorrentes dos regimes estabelecidos na legislação específica, sendo admissíveis os seguintes casos:

a) Obras de ampliação de empreendimentos turísticos existentes, desde que não impliquem o aumento de cércea;

b) Só são permitidos novos empreendimentos de turismo nestas áreas se resultantes do aproveitamento e da manutenção do edificado existente ou da sua ampliação desde que não implique o aumento de cércea;

c) A demais construção fica condicionada cumulativamente à manutenção do espaço rural, sendo apenas permitida a construção em parcelas que confinem com a rede viária existente e que tenham uma área mínima de 1 ha nas áreas agrícolas e de 2 ha nas áreas florestais e seja respeitada uma área de construção máxima das novas construções de 300 m<sup>2</sup>;

d) É permitida a conservação, reconstrução e ampliação de construções existentes, com uma majoração de 30 % da área de construção existente, desde que a área de construção resultante não ultrapasse os 300 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 61.º

##### Áreas de Utilização Recreativa e Lazer

1 — As Áreas de Utilização Recreativa e Lazer correspondem às zonas ribeirinhas com aptidão para a instalação de equipamentos e infraestruturas de suporte às atividades secundárias, ao recreio, ao lazer e à fruição da albufeira, sendo admitidas as seguintes ações:

a) Obras de ampliação do edificado existente que tenham como objetivo o equilíbrio urbano através de ações de requalificação, integração e recomposição urbanística da frente edificada;

b) Obras de requalificação do espaço público, admitindo-se a construção de acessos pedonais construídos e a instalação de equipamentos de utilização coletiva, podendo ser em construções fixas ou pesadas desde que se localizem em área não inundável, e que se destinem a proporcionar a utilização do plano de água e que se relacionem com o interesse turístico, recreativo ou cultural.

#### Artigo 62.º

##### Áreas com Vocação Edificável

1 — As áreas com vocação edificável correspondem a aglomerados urbanos edificados e infraestruturados, sendo, em termos de edificabilidade, aplicável as disposições do Capítulo IV do presente regulamento.»

#### Artigo 2.º

##### Renumeração

Em consequência do aditamento dos artigos 55.º a 62.º, são renumerados os artigos subseqüentes, que mantêm a mesma redação.

#### Artigo 3.º

##### Alterações às plantas do PDM

É alterada a Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo.



Artigo 4.º

**Republicação**

É republicado em anexo o Regulamento do PDM de Santa Maria da Feira, com a redação atual.

Artigo 5.º

**Entrada em vigor**

A presente alteração do Regulamento do PDM de Santa Maria da Feira entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

**Republicação**

**Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira**

Regulamento

TÍTULO I

**Disposições gerais**

Artigo 1.º

**Âmbito territorial**

O presente Regulamento, em conjunto com a Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes, estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no âmbito do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, adiante designado por PDM ou Plano, que abrange a totalidade do território de Santa Maria da Feira.

Artigo 2.º

**Objetivos e estratégia**

1 — O presente Plano procede à Revisão do Plano Diretor Municipal ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/93, publicada na 1.ª série-B do *Diário da República*, de 19 de agosto de 1993, com as alterações introduzidas pela Declaração n.º 405/00, publicada no *Diário da República* n.º 294, 2.ª série, de 22 de setembro de 2000 e pelo Aviso n.º 16337/09, publicado no *Diário da República* n.º 182, 2.ª série, de 18 de setembro de 2009.

2 — O Plano tem como objetivo principal a consolidação do papel do concelho de Santa Maria da Feira no contexto regional a que correspondem os seguintes objetivos estratégicos:

- a) A consolidação, potenciamento e qualificação da malha urbana, através do reforço da rede de centralidades existente;
- b) A racionalização do sistema viário através da sua hierarquização e articulação com o sistema urbano existente, cuidando da inserção dos acessos e interfaces, procurando-se a promoção das acessibilidades;
- c) O reforço e captação de novas atividades empresariais e económicas no concelho;
- d) A afirmação do município de Santa Maria da Feira enquanto território qualificado e do papel ativo que desempenha no contexto da Grande Área Metropolitana do Porto;
- e) O reforço da rede de equipamentos de carácter local e regional, enquanto estratégia de desenvolvimento do município;
- f) A promoção e a implementação de um modelo territorial que potencie o desenvolvimento da componente turística do município;



- g) A promoção da coesão social em todo o território municipal;
- h) A classificação e a proteção de áreas do território municipal que, pela sua raridade, fragilidade e importância, mereçam ser objeto de salvaguarda especial;
- i) A implementação da Estrutura Ecológica Municipal, que qualifique ambiental e paisagisticamente o território de Santa Maria da Feira;
- j) O respeito pelo património herdado e integrá-lo, de forma valorizada, nas atuais exigências urbanísticas.

### Artigo 3.º

#### Composição do plano

1 — O PDM de Santa Maria da Feira é constituído por:

- a) Planta de Ordenamento, desdobrada em “Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo”, “Planta de Ordenamento — Valores Patrimoniais” e “Planta de Ordenamento — Zonamento Acústico”;
- b) Planta de Condicionantes, desdobrada em “Planta de Condicionantes Gerais”, que reúne as servidões administrativas e restrições de utilidade pública que impendem sobre o território do município, “Cartografia de Risco de Incêndio Florestal — Perigosidade das Classes Alta e Muito Alta” e “Áreas Percorridas por Incêndio nos últimos 10 anos, a atualizar anualmente”;
- c) Regulamento.

2 — O PDM é acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Relatório de Caracterização e de Fundamentação das soluções adotadas;
- b) Relatório de Avaliação Ambiental Estratégica;
- c) Relatório de Participação Pública, participações e sugestões recebidas;
- d) Planta de Enquadramento Regional;
- e) Planta da Situação Existente;
- f) Planta da Estrutura e Hierarquia da Rede Viária;
- g) Planta da Rede de Infraestruturas;
- h) Planta da Estrutura Ecológica Municipal;
- i) Relatório de Compromissos;
- j) Mapa de Ruído (indicador de ruído diurno-entardecer-noturno-*Lden* e indicador noturno — *Ln*);
- k) Planta das Zonas Inundáveis e Ameaçadas pelas Cheias;
- l) Carta Educativa;
- m) Carta da Reserva Ecológica Nacional — REN;
- n) Carta da Reserva Agrícola Nacional — RAN;
- o) Carta do Património;
- p) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo Relatório de Ponderação;
- q) Ficha de Dados Estatísticos;
- r) Plano de Financiamento e Programa de Execução;
- s) Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI);
- t) Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil (PMEPC).

### Artigo 4.º

#### Relação com outros instrumentos de gestão territorial

1 — Mantêm plena eficácia, enquanto não forem alterados, revistos ou suspensos, os Planos de Urbanização de Picalhos (aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 147/2007, ratificado no *Diário da República* 1.ª série n.º 188 de 28 de setembro de 2007) e o Plano de Urbanização da Área Central de Lourosa (Aviso n.º 3183/2012, publicado no *Diário da República* 2.ª série n.º 42, de 28 de fevereiro de 2012).

2 — O Plano acautela a programação estabelecida nos seguintes planos setoriais, que vinculam as entidades públicas:

- a) Plano Rodoviário Nacional (PRN2000) — Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho e posteriores alterações;
- b) Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT);
- c) Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a Região Hidrográfica 3 (Rh3) — PGBH do Douro — ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 16-C/2013, publicado no *Diário da República* 1.ª série n.º 58, de 22 de março de 2013;
- d) Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a Região Hidrográfica 4 (Rh4) — PGBH do Vouga, Mondego e Lis e das Ribeiras do Oeste ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 16-B/2013, publicado no *Diário da República* 1.ª série n.º 58, de 22 de março de 2013;
- e) Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana do Porto e Entre Douro e Vouga — Decreto Regulamentar n.º 42/2007, publicado no *Diário da República* 1.ª série n.º 70, de 10 de abril de 2007.

#### Artigo 5.º

##### Definições e abreviaturas

1 — Os conceitos técnicos e demais vocabulário urbanístico constantes do presente Regulamento adquirem o significado que lhes é atribuído no Decreto Regulamentar n.º 09/2009, de 29 de maio de 2009 e no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação e demais legislação em vigor.

2 — Para efeitos do presente Plano são ainda utilizadas as seguintes definições e abreviaturas:

- a) Colmatação: preenchimento com edificação em área inserida em perímetro urbano, quer se trate de nova construção ou de ampliação de edifício existente, de um prédio localizado em frente urbana consolidada e situado entre edifícios existentes nessa mesma frente, desde que a distância entre esses edifícios não seja superior a 50 metros;
- b) Desvão de telhado: espaço compreendido entre as vertentes inclinadas onde assenta o revestimento da cobertura e a esteira horizontal;
- c) Frente do Lote ou Parcela: dimensão do prédio confinante com a via pública ou com o espaço público;
- d) Instalação de apoio à atividade agrícola; instalações que sejam necessárias ao armazenamento e/ou transformação dos produtos agrícolas e/ou pecuários, podendo incluir instalações para trabalhadores;
- e) Piso recuado: volume habitável com um só piso e correspondente ao andar mais elevado do edifício, em que as fachadas confinantes com o arruamento ou espaço público, são recuadas em relação às fachadas dos pisos inferiores.

#### Artigo 6.º

##### Critérios gerais de edificabilidade e qualidade urbana

1 — Sem embargo da demais legislação aplicável, a realização de quaisquer operações urbanísticas na área de intervenção do Plano será sempre condicionada à garantia de existência de infraestruturas básicas no local, designadamente vias de acesso público, sendo que a Câmara Municipal exigirá um grau de infraestruturização ajustado aos usos e tipologias a que digam respeito as pretensões apresentadas.

2 — Sem prejuízo da demais legislação aplicável, o índice de ocupação de qualquer edifício não poderá nunca exceder 70 % da área total do prédio.

3 — Excetuam-se do preceituado no número anterior os casos:

- a) De prédios que se destinem à construção de edifícios de atividades económicas;
- b) Quando integrados em lotes;
- c) De áreas urbanas consolidadas para manter alinhamentos, recuos e morfologias.



4 — A aplicação do parâmetro índice de utilização do solo referente à utilização do solo constante do presente Regulamento incide sobre uma profundidade máxima de 50 metros da parcela relativamente aos arruamentos ou espaço público que o marginem, exceto no caso de operações de loteamento, onde o índice é calculado com base na área total da parcela.

5 — Sem prejuízo da demais legislação aplicável, poderá ser dispensada a aplicação dos parâmetros urbanísticos definidos nas respetivas categorias de solo urbano nos casos de ampliação ou alteração de indústrias ou armazéns existentes, desde que seja aceite a sua integração urbanística no local.

6 — Para efeitos de determinação da edificabilidade de um dado prédio pela aplicação do índice de utilização definido pelo Plano, a área total de construção é diminuída das áreas correspondentes a:

- a) Espaços de uso público coberto pelas edificações;
- b) Estacionamentos, garagens e respetivos anexos;
- c) Serviços técnicos.

7 — Só podem ser licenciadas edificações, seja qual for o fim a que se destinem, desde que a frente do lote ou parcela confinante com a via de acesso público ou espaço público seja igual ou superior à dimensão da fachada principal, excetuando-se os casos de situações de terrenos irregulares, sendo que nessas situações as fachadas principais dos edifícios não podem ser superiores a 1,5 vezes a dimensão da frente do lote ou parcela.

8 — Quando se trate de parcelas reservadas para equipamentos no âmbito de operações de loteamento, aplicam-se os parâmetros definidos no artigo 42.º

9 — Uma vez que o modelo de ocupação do solo de Santa Maria da Feira apresenta ainda vestígios de uma atividade agrícola e atendendo à sua relevância no contexto económico local, será permitida, em solo urbano, sem embargo da legislação específica aplicável, a construção de instalações de apoio à atividade agrícola, florestal e alojamento de animais ou outras, desde que não ultrapassem os 50 m<sup>2</sup> de implantação, com um limite máximo de 10 % da área da parcela.

## TÍTULO II

### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

#### Artigo 7.º

##### Identificação e regime

1 — Sobre o território do município de Santa Maria da Feira impendem as seguintes Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, as quais, quando cartograficamente representáveis, se encontram identificadas na Planta de Condicionantes do presente Plano:

- a) Domínio hídrico desagregado em Leito e Margem dos cursos de águas e a Albufeira de Águas Públicas de Crestuma-Lever;
- b) Zonas Ameaçadas pelas cheias;
- c) Estâncias Termais e respetivas zonas de proteção;
- d) Espaços de Exploração de Recursos Geológicos;
- e) Reserva Ecológica Nacional;
- f) Reserva Agrícola Nacional;
- g) Património Classificado e em Vias de Classificação e respetivas Zonas de Proteção;
- h) Rede Rodoviária e zonas de proteção;
- i) Rede Ferroviária e respetiva zona de proteção;
- j) Rede Elétrica;
- k) Rede de Telecomunicações;
- l) Gasoduto, Estações de Gás e respetivas zonas de proteção;
- m) Áreas percorridas por incêndios nos últimos 10 anos, a atualizar anualmente;



- n) Áreas de Risco de Incêndio — Perigosidade das Classes Alta e Muito Alta;
- o) Espécies protegidas (sobreiro e azinheira e azevinho);
- p) Arvoredo de interesse público;
- q) Marcos geodésicos;
- r) Zonas da superfície de desobstrução da servidão militar terrestre aeronáutica do aeródromo de manobra n.º 1, em Maceda — Ovar;
- s) Estabelecimento abrangido pela Diretiva Seveso.

2 — A ocupação, o uso e a transformação do solo em áreas abrangidas por Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública referidas no número anterior, obedecem ao disposto na legislação aplicável, cumulativamente com as disposições do Plano que com ela sejam compatíveis.

3 — As áreas percorridas por incêndio nos últimos 10 anos identificadas na Planta de Condicionantes — “Áreas Percorridas por incêndio nos últimos 10 anos, a atualizar anualmente” são atualizadas de acordo com informação disponibilizada pelo Instituto de Conservação da Natureza e Florestas, devendo a Câmara Municipal manter um arquivo permanentemente atualizado com as sucessivas edições.

4 — Não obstante não terem sido identificados na Planta de Condicionantes do município de Santa Maria da Feira quaisquer exemplares de sobreiros, azinheiras ou azevinhos, de acordo com a legislação em vigor, o corte ou arranque destes carece de autorização das respetivas entidades tutelares.

#### Artigo 8.º

##### Defesa da floresta contra incêndios

1 — As Áreas de Perigosidade das Classes Alta e Muito Alta constantes da planta de Condicionantes seguem o estabelecido no Plano Municipal de Floresta Contra Incêndios (PMDFCI).

2 — Todas as construções, infraestruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de edificação previsto para todas as categorias de espaços e fora das áreas edificadas consolidadas, devem cumprir as medidas de Defesa da Floresta contra Incêndios definidas no quadro legal em vigor, bem como as definidas neste Regulamento.

3 — A construção de edificações para habitação, comércio, serviços e indústria é proibida nos terrenos classificados no PMDFCI com perigosidade das Classes Alta e Muito Alta (conforme identificado na Planta de Condicionantes — Cartografia de Risco de Incêndio Florestal — Perigosidade das Classes Alta e Muito Alta), sem prejuízo das infraestruturas das redes regionais de defesa da floresta contra incêndios.

4 — Nas restantes classes de risco, aplicar-se-á o regime previsto nas “Regras para a construção de novas edificações em espaço rural do município de Santa Maria da Feira”, que integram o PMDFCI, designadamente:

a) Deverá ser emanado parecer técnico pelo competente Gabinete Florestal Municipal e/ou Serviço Municipal de Proteção Civil da Câmara Municipal, no que concerne à localização e às medidas de minimização de risco de incêndio em espaço rural;

b) As novas edificações em espaços rurais têm de salvaguardar na sua implantação no terreno a garantia de uma faixa de proteção nunca inferior a 50 m, a qual, preferencialmente e sempre que possível, deverá ser salvaguardada dentro dos limites da propriedade;

c) Podem ser admitidas distâncias inferiores a 50 m às extremas da propriedade, até a um mínimo de 20 m, quando se trate de espaços agrícolas;

d) A situação referida na alínea anterior poderá verificar-se quando não for tecnicamente possível, por razões que se relacionem com a dimensão da propriedade e/ou sua configuração, garantir a distância referida na alínea b), desde que sejam tomadas medidas adicionais relativas à resistência dos edifícios à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios nos edifícios e respetivos anexos, nomeadamente as definidas no Regulamento de Segurança das Construções Contra Incêndios em Edifícios (RSCIE) e no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);



e) Nos casos referidos nas alíneas anteriores devem ainda adotar-se medidas adicionais no que se refere à disponibilidade de meios complementares de combate a incêndios, bem como à gestão do combustível na respetiva faixa de proteção e acessos, designadamente:

i) Disponibilidade de água para abastecimento dos veículos de socorro durante o período crítico de incêndios;

ii) O ponto de água deve possuir uma capacidade mínima de 10 m<sup>3</sup> de água utilizável, boca de descarga e permitir a entrada de instrumentos de bombagem;

iii) No estrato arbóreo, a distância entre as copas das árvores deve ser no mínimo de 4 m e a desramação deve ser de 50 % da altura da árvore até que esta atinja os 8 m, altura a partir da qual a desramação deve alcançar no mínimo 4 m acima do solo;

iv) Deve ser garantida a descontinuidade horizontal dos combustíveis entre a edificação e o limite externo da faixa;

v) Os estratos arbóreo, arbustivo e subarbustivo remanescentes devem ser organizados espacialmente, de forma a evitar a continuidade vertical dos diferentes estratos combustíveis;

vi) As copas das árvores e arbustos devem estar distanciadas no mínimo 5 m da edificação, evitando-se ainda a sua projeção sobre a cobertura do edifício;

vii) Não podem ocorrer na faixa de proteção quaisquer acumulações de substâncias combustíveis, como lenha, madeira ou sobrantes de exploração florestal ou agrícola, bem como outras substâncias altamente inflamáveis;

viii) Previamente ao início dos trabalhos referentes a qualquer obra de edificação devem ser adotados os procedimentos necessários à gestão do combustível na faixa de proteção, de forma permitir que, desde o início da obra, esteja salvaguardado o disposto nas alíneas anteriores;

ix) Os edifícios e os recintos devem ser servidos por vias de acesso adequadas a veículos de socorro em caso de incêndio, as quais, mesmo que estejam em domínio privado, devem possuir ligação permanente à rede viária pública e permitir a existência de uma zona de inversão de marcha ao redor da edificação;

x) As regras e condicionalismos à edificação supraidentificados não isentam do cumprimento das disposições do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, e demais legislação aplicável.

f) Para efeitos da medição da distância referida nas alíneas anteriores, são contabilizados os espaços exteriores à propriedade, designadamente estradas, arruamentos e ou caminhos, ou quaisquer outros espaços que possuam características construtivas suscetíveis de serem impeditivas da normal progressão do fogo, desde que referenciados e caracterizados nos elementos instrutórios dos pedidos de licenciamento de obras de edificação, designadamente levantamentos topográficos, plantas de implantação e memórias descritivas;

g) Os critérios técnicos de gestão de combustível referidos na alínea e) do presente artigo devem ser cumulativamente cumpridos pelos proprietários das edificações em espaço rural dentro da(s) sua(s) propriedade(s).

### TÍTULO III

#### Uso do solo

#### CAPÍTULO I

#### Classificação do solo rural e urbano

#### Artigo 9.º

#### Identificação e regime

1 — Para efeitos de aplicação do Plano, o território do município de Santa Maria da Feira encontra-se dividido nas Classes de Solo Rural e Solo Urbano.

2 — O Solo Rural integra as seguintes categorias de espaço:

- a) Espaços Agrícolas;
- b) Espaços Florestais de Produção;
- c) Espaços de Exploração de Recursos Geológicos;
- d) Aglomerados Rurais;
- e) Espaços Verdes de Recreio e Lazer;
- f) Espaços de Equipamento e Infraestruturas.

3 — O Solo Urbano encontra-se subdividido nas categorias de Solo Urbanizado e Solo Urbanizável, compreendendo as seguintes categorias de espaço:

- a) Espaços Centrais, com três subcategorias (Tipo I, II e III);
- b) Espaços Residenciais, com três subcategorias (Nível I, II e III);
- c) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
- d) Espaços de Atividades Económicas;
- e) Espaços de Uso Especial — Equipamentos e Infraestruturas;
- f) Espaços de Uso Especial — Turismo;
- g) Espaços Verdes.

## CAPÍTULO II

### **Espaços comuns ao solo rural e urbano**

#### SECÇÃO I

##### **Estrutura ecológica municipal**

##### Artigo 10.º

##### **Caraterização**

1 — A Estrutura Ecológica Municipal (EEM) é constituída pelo conjunto de áreas que, atendendo às suas caraterísticas biofísicas e/ou culturais e à sua continuidade ecológica, concorrem para o equilíbrio ecológico, proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rurais e urbanos do município, não constituindo porém uma categoria autónoma de espaço.

2 — A EEM é constituída no seu conjunto por solo rural e algumas inseridas em solo urbano, permitindo estabelecer corredores ecológicos transversais entre o solo urbano e o solo rural, potenciando as funções ecológicas.

3 — A Estrutura Ecológica Municipal é constituída, nomeadamente, por:

- a) Áreas classificadas como Reserva Ecológica Nacional;
- b) Áreas classificadas como Reserva Agrícola Nacional;
- c) Leitos e margens dos cursos de água;
- d) Zonas ameaçadas por cheias e zonas urbanas inundáveis;
- e) Áreas agrícolas e florestais que desempenham funções de equilíbrio ecológico junto a aglomerados populacionais do município;
- f) Equipamentos municipais com caraterísticas de recreio e lazer, existentes ou previstos, detentores de importância ao nível do património histórico, cultural e ambiental do concelho;
- g) Espaços verdes de recreio e lazer;
- h) Elementos culturais mais representativos do concelho, nomeadamente o Castelo de Santa Maria da Feira e a sua envolvente;
- i) Áreas de inegável valor paisagístico a proteger.

## Artigo 11.º

**Regime de ocupação**

1 — O regime de ocupação das áreas integradas em EEM é o previsto nas categorias de espaço em que se inserem, sendo que, e sem embargo do cumprimento do disposto na legislação aplicável, deverá, quando possível, ser articulado com as seguintes disposições:

a) As alterações de topografia do terreno, destruição do solo vivo e coberto vegetal nas áreas integrantes da EEM apenas são admissíveis desde que se verifique o cumprimento do estabelecido na alínea b);

b) As operações urbanísticas a realizar em áreas integrantes em EEM devem, sempre que possível, minimizar a impermeabilização dos solos, designadamente através da criação de espaços verdes.

2 — Os logradouros que integram a estrutura ecológica em solo urbano devem desempenhar funções de proteção e valorização ambiental.

3 — Deve ser privilegiada a introdução de elementos arbóreos e arbustivos que sustentem uma leitura de continuidade da estrutura ecológica urbana, assim como o revestimento de pavimentos e elementos de mobiliário urbano que contribuam de forma efetiva para a sua valorização e qualificação.

4 — Admite-se a criação de áreas de estacionamento público de apoio ao longo desta estrutura e na sua envolvente imediata, se contíguas da estrutura viária que serve a sua acessibilidade.

5 — As intervenções referidas nos números 3 e 4 deste artigo devem privilegiar a circulação de peões e veículos, bem como a acessibilidade de cidadãos com mobilidade reduzida e a utilização de transportes de mobilidade suave.

## SECÇÃO II

**Espaços canais**

## Artigo 12.º

**Identificação**

Para efeitos da aplicação do Plano, consideram-se integrados em Solo Rural e Solo Urbano os Espaços Canais referentes a Rede Rodoviária Municipal prevista.

## CAPÍTULO III

**Solo rural**

## Artigo 13.º

**Princípios**

1 — A classificação do solo como Solo Rural é determinada em função da sua aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário e florestal ou de exploração de recursos geológicos, ou pela ocorrência de recursos e valores naturais, ambientais, culturais e paisagísticos.

2 — Consideram-se compatíveis com a utilização dominante os usos e atividades que, salvaguardando a sustentabilidade ambiental e paisagística, contribuam para a diversificação e dinamização económica e social ou se enquadrem nas opções de planos especiais de ordenamento do território, bem como nas orientações de carácter sectorial.

## Artigo 14.º

**Categorias do solo rural**

1 — Para a qualificação do Solo Rural são estabelecidas as categorias de espaço representadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, designadamente:

- a) Espaços Agrícolas;
- b) Espaços Florestais de Produção;
- c) Espaços de Exploração de Recursos Geológicos;
- d) Aglomerados Rurais;
- e) Espaços Verdes de Recreio e Lazer;
- f) Espaços de Equipamentos e Infraestruturas.

## SECÇÃO I

**Espaços agrícolas**

## Artigo 15.º

**Identificação**

Os Espaços Agrícolas correspondem às áreas de maior aptidão para as atividades agrícolas e pecuárias, destinando-se, genericamente, ao aproveitamento e gestão racional do solo nas vertentes económica, ambiental e de conservação.

## Artigo 16.º

**Ações interditas**

1 — Nos Espaços Agrícolas estão interditas operações que conduzam a práticas lesivas da capacidade de manutenção e regeneração do solo, tais como:

- a) Instalação de depósito de sucatas;
- b) Utilização do solo para exposição de materiais e mercadorias, nomeadamente veículos, materiais de construção e parques de madeiras;
- c) Lançamento ou depósito de resíduos radioativos, resíduos sólidos urbanos, resíduos industriais ou outros produtos que contenham substâncias ou microrganismos que possam alterar prejudicialmente as características do solo;
- d) Modelações de terreno que não se destinem, exclusivamente, a fins agrícolas;
- e) A destruição de exemplares arbóreos autóctones isolados e/ou em núcleos.

2 — São ainda proibidas as utilizações e intervenções que diminuam ou destruam as potencialidades dos solos e o seu valor ambiental, paisagístico e ecológico, exceto quando aprovadas pela respetiva tutela.

## Artigo 17.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Nos Espaços Agrícolas é admitida, ainda que a título excecional e sem embargo da legislação aplicável, a edificação de instalações de apoio à atividade agrícola, nomeadamente atividades agroflorestais, pecuárias, indústrias agroflorestais, exploração de recursos geológicos ou comercialização de plantas, desde que:

- a) Seja cumprido um Índice Máximo de Ocupação do Solo de 30 %, exceto no caso de instalação de estufas, casos em que esse índice poderá ser de 80 %;
- b) Os edifícios se desenvolvam num só piso;

c) Se mostrem garantidas soluções de permeabilização do solo e seja evitada a sua poluição e a dos lençóis freáticos.

2 — Nos Espaços Agrícolas é admissível, ainda que com caráter excecional, a construção ou ampliação para residência própria do tipo unifamiliar e permanente em exploração agrícola, desde que:

- a) As edificações respeitem uma área máxima de implantação de 250 m<sup>2</sup>;
- b) As edificações possuam um número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira, podendo haver o acréscimo de mais um piso, desde que abaixo da cota de soleira;
- c) Seja cumprido um Índice Máximo de Ocupação do Solo de 30 %.

3 — São ainda admissíveis outras edificações, nomeadamente para fins de indústria, armazenagem, equipamentos, infraestruturas, designadamente de suporte de estações de radiocomunicações e respetivos acessórios, ou empreendimentos de interesse social, económico ou cultural, entre outros, desde que:

- a) Seja cumprido um Índice Máximo de Ocupação do Solo de 30 %;
- b) A Câmara Municipal reconheça o relevante interesse das edificações em causa.

4 — As ações previstas no presente artigo apenas podem ser admitidas desde que:

- a) Sejam cumpridas as disposições aplicáveis nos planos de ordenamento florestal e as medidas de defesa da floresta contra incêndios;
- b) Seja garantida a sua correta integração na paisagem e com os edifícios existentes, privilegiando a modelação natural do terreno e a utilização de materiais de construção tradicionais e de pavimentos exteriores permeáveis;
- c) Sejam garantidas a manutenção e valorização de elementos arquitetónicos de interesse, designadamente levadas, noras, tanques, moinhos, eiras, canastos, espigueiros ou outros constituintes da etnografia rural local.

5 — No caso de instalação de edifícios ou parques de animais ou de silagens de explorações pecuárias, sem prejuízo da demais legislação aplicável, devem ser asseguradas distâncias mínimas de 70 metros em relação ao perímetro urbano ou edifícios destinados a habitação que lhe sejam mais próximos.

## Artigo 18.º

### Construções existentes

1 — As edificações existentes nos Espaços Agrícolas podem ser alteradas ou ampliadas, desde que respeitados os limites e os índices definidos no artigo anterior.

2 — Nos Espaços Agrícolas são admitidas alterações de utilização de edifícios existentes desde que para atividades ou usos compatíveis com a categoria de espaço.

## SECÇÃO II

### Espaços florestais de produção

## Artigo 19.º

### Identificação

Os Espaços Florestais de Produção correspondem na sua generalidade a terrenos ocupados por povoamentos florestais (incluindo áreas ardidadas), matos, terrenos improdutivos e incultos de longa duração, correspondendo a áreas com vocação de uso florestal, nas vertentes ambiental, económica, social e cultural.

## Artigo 20.º

**Ações interditas**

Nos Espaços Florestais de Produção é interdita:

- a) A destruição de exemplares dispersos ou núcleos de floresta autóctone, sempre que estes se revelem essenciais para a preservação e consolidação da rede da estrutura Ecológica Municipal;
- b) Qualquer ação que, pela sua natureza, seja suscetível de agravar as condições de perigosidade e de risco de incêndio.

## Artigo 21.º

**Ações permitidas**

1 — Nos Espaços Florestais são permitidas as seguintes ações:

- a) A produção lenhosa e não lenhosa;
- b) A reconversão de povoamentos puros ou mistos de eucalipto comum e de pinheiro bravo e a plantação de povoamentos com dominância de outras folhosas de folha caduca e resinosas de folha miúda;
- c) A compartimentação dos espaços e das áreas de monocultura, utilizando espécies menos vulneráveis ao fogo e espécies arbóreas e arbustivas autóctones;
- d) Todas as ações que contribuam para a proteção do solo e recursos hídricos, da flora e fauna que lhe estão associados, bem como para a conservação e proteção da biodiversidade;
- e) As atividades relacionadas com cultura, desporto, turismo, recreio e lazer.

2 — Nos Espaços Florestais de Produção admite-se ainda a construção de edificações de apoio às explorações, nomeadamente atividades agroflorestais, agropecuárias, indústrias agroflorestais, exploração de recursos geológicos ou comercialização de plantas, desde que:

- a) Seja cumprido um Índice Máximo de Ocupação do Solo de 30 %, exceto no caso de instalação de estufas, casos em que esse índice poderá ser de 80 %;
- b) Os edifícios se desenvolvam num só piso;
- c) Se mostrem garantidas soluções de permeabilização do solo e seja evitada a sua poluição e a dos lençóis freáticos.

3 — Com carácter excepcional, admite-se ainda a edificação ou ampliação de edifícios de habitação unifamiliar e/ou anexos, desde que:

- a) Seja respeitado o número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira, podendo ser acrescentado de 1 piso abaixo da cota de soleira;
- b) Seja cumprido um Índice Máximo de Ocupação do Solo de 30 %, numa implantação máxima de 350 m<sup>2</sup>;
- c) A nova edificação não diste mais de 20 metros em relação à habitação existente que lhe for mais próxima, distância essa medida em relação à estrema do terreno da habitação existente e ao longo do arruamento.

4 — São ainda admissíveis outras edificações, nomeadamente para fins de indústria, armazenagem, equipamentos, infraestruturas, designadamente de suporte de estações de radiocomunicações e respetivos acessórios, ou empreendimentos de interesse social, económico ou cultural, ou outros, desde que:

- a) Seja cumprido um Índice Máximo de Ocupação do Solo de 30 %;
- b) A Câmara Municipal reconheça o relevante interesse das edificações em causa.





SECÇÃO III

**Espaços de exploração de recursos geológicos**

Artigo 22.º

**Identificação**

1 — Os Espaços de Exploração de Recursos Geológicos do concelho de Santa Maria da Feira estão identificados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e/ou na Planta de Condicionantes — Condicionantes Gerais.

2 — Sem prejuízo da legislação em vigor, a atividade de exploração de recursos geológicos é compatível com o uso de Espaços Florestais de Produção e Espaços Agrícolas.

Artigo 23.º

**Ações permitidas**

1 — Este espaço destina-se à atividade de pesquisa, exploração e transformação de materiais geológicos, de acordo com a legislação específica em vigor.

2 — O acesso e abandono da atividade de pesquisa e exploração de recursos geológicos fazem-se no âmbito do cumprimento da legislação específica em vigor.

3 — As componentes edificadas ou a edificar destes espaços devem limitar-se a instalações de apoio direto às atividades, admitindo-se, ainda, instalações de transformação dos produtos de exploração.

4 — Na recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado, devem ser cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor devendo adotar-se como critério geral que essa recuperação se proceda no sentido de ser reposto o uso do solo com a vocação dominante dos solos adjacentes.

SECÇÃO IV

**Aglomerados rurais**

Artigo 24.º

**Identificação**

A categoria de espaço “Aglomerados Rurais” corresponde a áreas do município com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural, sendo que estas áreas garantem a qualificação como espaços de articulação de funções residenciais e de desenvolvimento rural e infraestruturados.

Artigo 25.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Os Aglomerados Rurais ficam sujeitos ao seguinte regime de edificabilidade:

a) Sejam destinados a habitação unifamiliar, embora se possam admitir outros usos, desde que não resultem razões de incompatibilidade com a atividade agrícola e espaço rural;

b) Seja respeitado um Índice Máximo de Ocupação do Solo de 60 % e um Índice Máximo de Utilização do Solo de 0.70;

c) Número máximo de pisos  $\leq 2$  acima da cota de soleira.



SECÇÃO V

**Espaços verdes de recreio e lazer**

Artigo 26.º

**Identificação**

A categoria de “Espaços Verdes de Recreio e Lazer” assinalada na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo refere-se a áreas destinadas à utilização pública onde se admite a construção de equipamentos ou outras ocupações compatíveis com o estatuto de solo rural.

Artigo 27.º

**Edificabilidade**

1 — Nos Espaços Verdes de Recreio e Lazer é permitida a edificação de infraestruturas de apoio e cuja utilização potencie a fruição destes espaços por parte da população.

2 — Entendem-se como infraestruturas de apoio, bares/restaurantes, quiosques, sanitários e outros, desde que cumpridas, concomitantemente, as seguintes condições:

- a) As novas edificações não excedam um piso acima da cota de soleira;
- b) Não se exceda um Índice de Impermeabilização do Solo superior a 10 % do total da área do Espaço Verde de Recreio e Lazer a que diga respeito.

SECÇÃO VI

**Espaços de equipamento e Infraestruturas**

Artigo 28.º

**Identificação e caracterização**

A categoria de Espaços de Equipamento em Solo Rural assinalados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, refere-se à superfície territorial afeta ao Aterro Inter-municipal da Suldouro, destinada ao acolhimento de infraestruturas e equipamentos de utilização pública, sejam eles de iniciativa pública ou privada.

CAPÍTULO IV

**Solo urbano**

Artigo 29.º

**Identificação e categorias**

1 — O Solo Urbano divide-se em Solo Urbanizado e Urbanizável.

2 — As áreas assinaladas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo como pertencentes ao Solo Urbano, assumem-se como parte integrante de um sistema urbano caracterizado pela existência de diversas centralidades que, por concentrarem um maior número de funções centrais, adquirem relevo na sua hierarquização.

3 — O Solo Urbano do concelho de Santa Maria da Feira encontra-se subdividido nas seguintes categorias funcionais:

- a) Espaços Centrais, com três subcategorias (Tipo I, II e III);
- b) Espaços Residenciais, com três subcategorias (Nível I, II e III);
- c) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;



- d) Espaços de Atividades Económicas;
- e) Espaços de Uso Especial — Equipamentos e Infraestruturas;
- f) Espaços de Uso Especial — Turismo;
- g) Espaços Verdes.

4 — Nas áreas integradas na categoria operativa de Solo Urbanizável, a urbanização será precedida de programação, aplicando-se os parâmetros definidos para a respetiva categoria funcional de Solo Urbanizado, devendo garantir-se, através de iniciativa pública ou privada, um adequado grau de infraestruturização.

#### Artigo 30.º

##### Solo urbanizável

1 — Desde que se considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente, podem ser autorizadas, em zona de urbanização programada, operações urbanísticas avulsas, que digam respeito a prédios situados em contiguidade com a zona urbanizada e/ou infraestruturada, bem como com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquela através de ações de urbanização ou edificação.

2 — O disposto do número anterior pode ainda aplicar-se a prédios que não estejam na situação referida, desde que o município considere que fica assegurada uma adequada articulação funcional com a área urbanizada.

3 — Para estas áreas aplicam-se os parâmetros urbanísticos definidos para as respetivas categorias do solo urbanizado.

#### SECÇÃO I

##### Espaços centrais

#### Artigo 31.º

##### Identificação e caracterização

1 — Os espaços denominados por Espaços Centrais encontram-se delimitados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, e correspondem a espaços urbanos consolidados, complementados, em alguns casos, com espaços urbanizáveis para os quais é expectável que venha a ocorrer a expansão urbana.

2 — Estas áreas caracterizam-se pelo desempenho de funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano em que se inserem e correspondem, normalmente, aos centros cívicos das diferentes freguesias ou, ainda, a porções do território que, do ponto de vista estratégico, se pretende potenciar enquanto pólos de desenvolvimento urbano, social e económico.

3 — Pretende-se que estes espaços correspondam a áreas de concentração de atividades terciárias e residenciais, podendo igualmente acolher outros usos, designadamente equipamentos, indústria e outros desde que não incompatíveis com a função dominante e disponham de todas as infraestruturas necessárias ao seu funcionamento.

4 — Estes espaços dispõem, ou poderão dispor, de infraestruturas, de equipamentos e serviços que garantam um papel polarizador e centralizador dos respetivos espaços territoriais.

#### Artigo 32.º

##### Tipologias

Os Espaços Centrais dividem-se nas seguintes subcategorias:

- a) Espaços Centrais do Tipo I;
- b) Espaços Centrais do Tipo II;
- c) Espaços centrais do Tipo III.

## Artigo 33.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Os Espaços Centrais — Tipo I estão sujeitos ao seguinte regime de edificabilidade:

- a) São destinados preferencialmente a atividades terciárias e habitação, admitindo-se outros usos, desde que não resultem razões de incompatibilidade com o uso dominante;
- b) O Índice Máximo de Utilização do Solo é de 1.20;
- c) A área mínima dos lotes é de 200m<sup>2</sup>, devendo apresentar frentes mínimas de, respetivamente, 8,11 ou 18 metros, consoante se trate de edificações em banda, geminadas ou isoladas;
- d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira ≤ a 5, admitindo-se o acréscimo de mais um piso desde que o último seja de aproveitamento do desvão do telhado ou piso recuado.

2 — Os Espaços Centrais — Tipo II estão sujeitos ao seguinte regime de edificabilidade:

- a) São destinados preferencialmente a atividades terciárias e habitação, admitindo-se outros usos, desde que não resultem razões de incompatibilidade com o uso dominante;
- b) O Índice Máximo de Utilização do Solo é de 1.00;
- c) A área mínima dos lotes é de 200m<sup>2</sup>, devendo apresentar frentes mínimas de, respetivamente, 8,11 ou 18 metros, consoante se trate de edificações em banda, geminadas ou isoladas;
- d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira ≤ a 4, admitindo-se o acréscimo de mais um piso desde que o último seja de aproveitamento do desvão do telhado ou piso recuado.

3 — Os Espaços Centrais — Tipo III estão sujeitos ao seguinte regime de edificabilidade:

- a) São destinados preferencialmente a atividades terciárias e habitação, admitindo-se outros usos, desde que não resultem razões de incompatibilidade com o uso dominante;
- b) O Índice Máximo de Utilização do Solo é de 0.80;
- c) A área mínima dos lotes é de 200m<sup>2</sup>, devendo apresentar frentes mínimas de, respetivamente, 8,11 ou 18 metros, consoante se trate de edificações em banda, geminadas ou isoladas;
- d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira ≤ a 3, admitindo-se o acréscimo de mais um piso desde que o último seja de aproveitamento do desvão do telhado ou piso recuado.

4 — Admitem-se exceções ao determinado nos números 1, 2 e 3 do presente artigo, desde que aprovadas pela Câmara Municipal, em situações de colmatação da malha urbana existente, quando por motivo de integração urbanística deva ser assegurado o respeito pelos alinhamentos, recuos, pisos ou profundidades de construção de edifícios existentes contíguos, ou em casos pontuais de soluções arquitetónicas especiais, expressamente fundamentadas, que contribuam para a melhoria significativa da qualidade do espaço urbano envolvente ou para alcançar algum dos objetivos estabelecidos pelo presente regulamento.

## SECÇÃO II

**Espaços residenciais**

## Artigo 34.º

**Identificação e caracterização**

1 — Os espaços denominados por Espaços Residenciais encontram-se delimitados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e correspondem a áreas destinadas, preferencialmente, a acolher funções residenciais, podendo também acolher outros usos, designadamente comércio, serviços, equipamentos, indústria e outros, desde que comprovada e inequivocamente compatíveis com a função dominante e disponham de todas as infraestruturas necessárias ao seu correto funcionamento.

## Artigo 35.º

**Tipologias**

Os Espaços Residenciais dividem-se nas seguintes subcategorias:

- a) Espaços Residenciais de Nível I;
- b) Espaços Residenciais de Nível II;
- c) Espaços Residenciais de Nível III.

## Artigo 36.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Os Espaços Residenciais de Nível I estão sujeitos ao seguinte regime de edificabilidade:

- a) São destinados para habitação, embora se possam admitir outros usos, desde que não resultem razões de incompatibilidade com o uso dominante;
- b) O Índice Máximo de Utilização do Solo é de 1.10;
- c) A área mínima dos lotes é de 200 m<sup>2</sup>, devendo apresentar frentes mínimas de, respetivamente, 8,11 e 18 metros, consoante se trate de edificações em banda, geminadas ou isoladas;
- d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira  $\leq$  a 4, admitindo-se o acréscimo de mais um piso desde que o último seja de aproveitamento do desvão do telhado ou piso recuado.

2 — Os Espaços Residenciais de Nível II estão sujeitos ao seguinte regime de edificabilidade:

- a) São destinados para habitação, embora se possam admitir outros usos, desde que não resultem razões de incompatibilidade com o uso dominante;
- b) O Índice Máximo de Utilização do Solo é de 0.90;
- c) A área mínima dos lotes é de 200 m<sup>2</sup>, devendo apresentar frentes mínimas de, respetivamente, 8,11 e 18 metros, consoante se trate de edificações em banda, geminadas ou isoladas;
- d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira  $\leq$  a 3, admitindo-se o acréscimo de mais um piso desde que o último seja de aproveitamento do desvão do telhado ou piso recuado.

3 — Os Espaços Residenciais de Nível III estão sujeitos ao seguinte regime de edificabilidade:

- a) São destinados para habitação, embora se possam admitir outros usos, desde que não resultem razões de incompatibilidade com o uso dominante;
- b) O Índice Máximo de Utilização do Solo é de 0.70;
- c) A área mínima dos lotes é de 200 m<sup>2</sup>, devendo apresentar frentes mínimas de, respetivamente, 8,11 e 18 metros, consoante se trate de edificações em banda, geminadas ou isoladas;
- d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira  $\leq$  a 2, admitindo-se o acréscimo de mais um piso desde que o último seja de aproveitamento do desvão do telhado ou piso recuado.

4 — Admitem-se exceções ao determinado nos números 1, 2 e 3 do presente artigo, desde que aprovadas pela Câmara Municipal, em situações de colmatação da malha urbana existente, quando por motivo de integração urbanística deva ser assegurado o respeito pelos alinhamentos, recuos, pisos ou profundidades de construção de edifícios existentes contíguos, ou em casos pontuais de soluções arquitetónicas especiais, expressamente fundamentadas, que contribuam para a melhoria significativa da qualidade do espaço urbano envolvente ou para alcançar algum dos objetivos estabelecidos pelo presente regulamento.



SECÇÃO III

**Espaços urbanos de baixa densidade**

Artigo 37.º

**Identificação e caracterização**

Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade encontram-se delimitados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e referem-se a espaços destinados, preferencialmente, ao uso habitacional sendo igualmente admissível a instalação de outros usos e/ou atividades, desde que se demonstrem compatíveis com a função habitacional dominante.

Artigo 38.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade estão sujeitos ao seguinte regime de edificabilidade:

a) Sejam destinados a habitação unifamiliar, isolada, geminada ou em banda, embora se possam admitir outros usos desde que não resultem razões de incompatibilidade com o uso residencial dominante;

b) Seja respeitado um Índice Máximo de Ocupação do Solo de 60 % e um Índice Máximo de Utilização do Solo de 0,70;

c) A área mínima dos lotes é de 300 m<sup>2</sup>, devendo apresentar frentes mínimas de, respetivamente, 8,11 e 18 metros, consoante se trate de edificações em banda, geminadas ou isoladas;

d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira ≤ a 2, admitindo-se o acréscimo de mais um piso desde que o último seja de aproveitamento do desvão do telhado ou piso recuado.

SECÇÃO IV

**Espaços de atividades económicas**

Artigo 39.º

**Identificação e caracterização**

1 — Os Espaços de Atividades Económicas correspondem a áreas vocacionadas para a instalação de atividades económicas, nomeadamente indústrias, armazéns, comércio e serviços, podendo, no entanto, ser admitidos outros usos, desde que não incompatíveis com o uso dominante e com deliberação expressa por parte da Câmara Municipal.

2 — Excluem-se destes espaços o uso habitacional, salvo se complementar de indústrias, armazéns, comércio e serviços.

3 — Admite-se nesta categoria de espaço a instalação de atividades ligadas à gestão de resíduos, devendo as mesmas respeitar as condições definidas na legislação específica aplicável.

Artigo 40.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Às novas construções ou ampliações de edifícios existentes são aplicáveis as seguintes disposições.

a) Seja cumprido um Índice Máximo de Ocupação do Solo de 80 %, podendo ser superior em casos devidamente justificados;

b) Seja cumprido um recuo mínimo de 10 metros ao limite frontal do lote ou parcela ou, no caso de se situar junto a vias com jurisdição que não a municipal, à distância que esteja determinada na respetiva legislação. Exceionalmente, em casos de colmatação de espaços, poderá ser adotado o recuo dominante existente;



c) Seja respeitada uma altura máxima das fachadas confinantes com a via pública, ou com o espaço público, de 12 metros, podendo ser superior se devidamente justificado.

2 — Quando as unidades industriais ou de armazenagem confinarem com espaços residenciais deverá, sempre que possível, ser garantida uma faixa arborizada de proteção entre ambas as utilizações com a largura necessária à minimização dos impactes visuais e ambientais resultantes da atividade em causa.

## SECÇÃO V

### Espaços de uso especial — equipamentos e infraestruturas

#### Artigo 41.º

##### Identificação e caracterização

As superfícies territoriais afetas a esta categoria de espaço destinam-se à instalação de equipamentos ou infraestruturas de utilização pública, sejam elas de iniciativa pública ou privada, admitindo-se a coexistência de outros usos desde que associados funcionalmente aos equipamentos ou quando constituam atividades complementares aos mesmos.

#### Artigo 42.º

##### Regime de edificabilidade

1 — Sem prejuízo do cumprimento da legislação específica em vigor, as edificações previstas para estes espaços regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice Máximo de Ocupação do Solo de 60 %;
- b) Índice Máximo de Utilização de 1.20.

## SECÇÃO VI

### Espaços de uso especial — turismo

#### Artigo 43.º

##### Identificação e caracterização

1 — Os Espaços de Uso Especial — Turismo do Concelho de Santa Maria da Feira encontram-se identificados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e correspondem a espaços em que é reconhecida especial aptidão para acolhimento de infraestruturas de vocação turística.

2 — Estes espaços integram-se em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, sendo executados de acordo com os objetivos, parâmetros e formas de concretização estabelecidos no Título V do presente Plano.

## SECÇÃO VII

### Espaços verdes

#### Artigo 44.º

##### Identificação e caracterização

1 — As áreas afetas à categoria de Espaços Verdes correspondem a espaços verdes ajardinados, arborizados, florestados ou agricultados e, ainda, a outros espaços de utilização pública,



destinada ao equilíbrio e articulação do sistema urbano e a garantir o bem estar e qualidade de vida urbana, nomeadamente parques, praças e outros espaços de utilização coletiva de estadia e lazer.

#### Artigo 45.º

##### Ações interditas

Nos Espaços Verdes são interditas as seguintes ações:

- a) Utilização do solo para instalação de sucatas, venda ou exposição de materiais e mercadorias, nomeadamente veículos ou materiais de construção;
- b) Corte ou abate de núcleos arbóreos ou arbustivos sem prévia análise e parecer por parte da Câmara Municipal;
- c) Operações de loteamento ou de parcelamento;
- d) Excetua-se da alínea c) as áreas integradas numa operação de loteamento desde que as mesmas não sejam divididas, podendo ser consideradas para efeitos de cedências destinadas a espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos que sejam compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução dos riscos naturais daquelas áreas.

#### Artigo 46.º

##### Edificabilidade

1 — Nos Espaços Verdes é permitida a edificação de infraestruturas de apoio e cuja utilização potencie a fruição destes espaços por parte da população, sendo que a sua localização não pode prejudicar a identidade do local, devendo para o efeito garantir a preservação das espécies vegetais com interesse, a manutenção e valorização de elementos arquitetónicos relevantes.

2 — Deve ser respeitada a modelação natural do terreno e requalificadas as margens dos cursos de água, sempre que as pretensões urbanísticas abranjam espaços verdes confinantes com aquelas.

3 — Entendem-se como equipamentos e/ou infraestruturas bares/restaurantes, quiosques, sanitários e outros, desde que cumpridas, concomitantemente as seguintes condições:

- a) Os edifícios devem ter um máximo de um piso acima da cota de soleira;
- b) O Índice de Ocupação do Solo nestes espaços não poderá exceder os 20 %.

### CAPÍTULO V

#### Salvaguardas específicas

##### SECÇÃO I

##### Património

##### SUBSECÇÃO I

Património classificado e em vias de classificação

#### Artigo 47.º

##### Identificação

1 — O Património Classificado e em Vias de Classificação do município de Santa Maria da Feira (e respetivas zonas de proteção), encontra-se identificado na Planta de Condicionantes — “Condicionantes Gerais”, sendo aplicável a legislação específica em vigor.



2 — A listagem dos bens que constituem o Património Classificado e em Vias de Classificação do município de Santa Maria da Feira encontra-se referida no Anexo I ao presente Regulamento.

#### SUBSECÇÃO II

Património arqueológico

#### Artigo 48.º

##### Identificação e regime

1 — O Património Arqueológico do município de Santa Maria da Feira encontra-se identificado na Planta de Ordenamento — Valores Patrimoniais e na Planta de Património Arqueológico do Município de Santa Maria da Feira, sendo constituído pelos bens constantes da listagem referida no Anexo II ao presente Regulamento.

2 — A realização de quaisquer obras ou ações nos perímetros ou envolvente dos Sítios Arqueológicos ou Sítios/Áreas de Sensibilidade Arqueológica, que interfiram com a topografia existente ou envolvam revolvimentos ou remoção de terras carecem da realização de trabalhos arqueológicos de enquadramento, os quais poderão ser de sondagens prévias e/ou acompanhamento arqueológico, mediante prévia autorização do organismo de tutela.

#### SUBSECÇÃO III

Outros valores patrimoniais

#### Artigo 49.º

##### Identificação

1 — Os bens definidos como “Outros Valores Patrimoniais”, ainda que não classificados com base do Património, foram catalogados e selecionados pelo seu interesse arquitetónico, histórico, cultural, artístico, arqueológico e/ou científico, assumindo-se como um importante legado a preservar e salvaguardar enquanto garante da identidade cultural do município, e encontram-se identificados na Planta de Património de Santa Maria da Feira, bem como na Planta Ordenamento — Valores Patrimoniais do presente Plano.

2 — Para efeitos de proteção e salvaguarda do seu valor patrimonial, estes imóveis foram qualificados segundo dois níveis de proteção, definidos em função do tipo de intervenção admissível:

a) No nível de Proteção Integral, integram-se os bens cujo valor recomenda a salvaguarda das suas características arquitetónicas, históricas, bem como das eventuais potencialidades científicas e/ou patrimoniais;

b) No nível de Proteção Estrutural integram-se os bens cujo valor recomenda a valorização da identidade cultural do local em que se inserem, nomeadamente ao nível da manutenção dos elementos de interesse identificados nas respetivas fichas de inventário.

3 — A listagem dos bens que constituem os Outros Valores Patrimoniais do município de Santa Maria da Feira encontra-se referida no Anexo III ao presente Regulamento.

#### Artigo 50.º

##### Condicionamentos de Intervenção

1 — A demolição, total ou parcial, dos bens referidos no artigo anterior, apenas será admissível nos seguintes casos:

a) Quando subsistam razões excecionais de evidente e declarado interesse público;

b) Quando os mesmos apresentem risco de ruína iminente que coloque em causa a segurança pública.

2 — Qualquer intervenção em bens ou áreas integradas no nível de Proteção Integral deve respeitar as seguintes condições:

- a) Devem ser mantidas as suas características principais, tanto no que se refere ao exterior, como a elementos interiores significativos, privilegiando-se, portanto, a sua conservação e preservação;
- b) São admitidas obras de alteração e de ampliação desde que não prejudiquem a traça original da edificação preexistente, devendo privilegiar-se soluções arquitetónicas que não prejudiquem a originalidade nem o seu valor patrimonial;
- c) São admitidas novas construções, nos termos da categoria de solo em que se insiram, apenas nos casos em que permitam a manutenção dos elementos de interesse identificados.

3 — Qualquer intervenção em bens ou áreas integradas no nível de Proteção Estrutural deve respeitar os elementos estruturais e a linguagem arquitetónica característica da construção, mantendo a sua originalidade através da conservação dos elementos de interesse, nomeadamente os constantes das fichas de inventário.

4 — Os projetos para intervenções nestes bens devem especificar, de forma detalhada, através de levantamentos topográfico e fotográfico, bem como de memória descritiva, as suas características originárias e essenciais, bem como demonstrar que as mesmas são respeitadas e valorizadas.

#### SUBSECÇÃO IV

##### Núcleos habitacionais antigos

#### Artigo 51.º

##### Identificação

1 — Os Núcleos Habitacionais Antigos, representados na Planta de Ordenamento — Valores Patrimoniais, correspondem ao Centro Histórico de Santa Maria da Feira e a outras áreas primitivas de aglomerados habitacionais de freguesias que compõem o município, pretendendo-se preservar e conservar as suas características fundamentais, estabelecendo-se regras urbanísticas tendentes a potenciar estes espaços.

2 — A listagem dos Núcleos Habitacionais Antigos do município de Santa Maria da Feira encontra-se referida no Anexo III ao presente Regulamento.

#### Artigo 52.º

##### Condicionamentos de intervenção

1 — Qualquer intervenção em imóveis localizados nas áreas referidas no artigo anterior deve contribuir para a salvaguarda e valorização do conjunto edificado, nomeadamente ao nível de alinhamentos, recuos, volumetrias e planos de fachada.

2 — A demolição total de edifícios nestas áreas apenas será admissível quando subsistam razões excecionais de interesse público ou quando apresentem risco de ruína iminente que coloque em causa a segurança pública.

3 — As propostas de intervenções urbanísticas nestas áreas devem garantir uma correta adequabilidade com o espaço em que se inserem, nomeadamente ao nível das características arquitetónicas, alinhamentos, recuos e volumetria dominantes do conjunto edificado em que se inserem.

#### SECÇÃO II

##### Zonas inundáveis e ameaçadas pelas cheias

#### Artigo 53.º

##### Identificação e regime

1 — As áreas denominadas por Zonas Inundáveis e Ameaçadas pelas Cheias encontram-se assinaladas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e Planta de

Condicionantes — Condicionantes Gerais e correspondem às áreas contíguas às margens dos cursos de água que se estendem até à linha alcançada pela maior cheia conhecida.

2 — As zonas inundáveis, sem prejuízo do regime das áreas incluídas em Reserva Ecológica Nacional, integram predominantemente terrenos destinados à atividade agrícola ou à instalação de parques e jardins públicos, com um nível elevado de permeabilidade do solo, respeitando-se as seguintes interdições:

- a) Operações urbanísticas de construção ou ampliação, qualquer que seja o seu fim;
- b) Alteração do sistema natural do escoamento por obstrução à circulação das águas;
- c) Realização de obras que impliquem alterações das características naturais das zonas ou da foz das ribeiras;
- d) Destruição do revestimento vegetal ou alteração do relevo natural, exceto quando decorrentes da própria atividade.

3 — Excecionalmente são admitidas operações de construção e ampliação quando localizados em solo urbano e nas categorias de espaço afetas predominantemente a construção.

4 — Os edifícios referidos no número anterior ficam obrigados a apresentar uma cota do primeiro piso habitável superior à cota atingida pela maior cheia conhecida para o local em causa.

5 — As situações admitidas no n.º 3 do presente artigo não podem incluir construções destinadas a armazenagem ou produção de matérias químicas ou biológicas perigosas.

6 — No solo urbano abrangido por zona inundável ou que nesta venha a ser incluído, não é permitida a construção de quaisquer obstáculos à drenagem das águas.

### SECÇÃO III

#### Zonamento acústico

#### Artigo 54.º

##### Classificação acústica

1 — Para efeitos do disposto na legislação específica em vigor, a delimitação de Zonas Sensíveis e de Zonas Mistas elaborada para o concelho de Santa Maria da Feira encontra-se identificada na Planta de Ordenamento — Zonamento Acústico.

2 — As Zonas Sensíveis e Mistas não devem ficar expostas a ruído ambiente superior ao estabelecido legalmente, tendo como referência os indicadores de ruído diurno-entardecer-noturno (*Lden*) e indicador de ruído noturno (*Ln*), expressos em dB(A) definidos de acordo com o Regulamento Geral do Ruído.

3 — O licenciamento ou comunicação prévia de novas edificações ficam sujeitos ao cumprimento da legislação específica em vigor.

4 — Para efeitos da aplicabilidade do presente artigo, considera-se como Zonas Urbanas Consolidadas a totalidade do Solo Urbanizado do município de Santa Maria da Feira.

### SECÇÃO IV

#### Albufeira de Águas Públicas de Crestuma-Lever

#### Artigo 55.º

##### Identificação

1 — Esta salvaguarda incide sobre o plano de água da Albufeira de Águas Públicas de Utilização Livre de Crestuma — Lever, bem como a respetiva zona de proteção, encontrando-se a sua área repartida pelos municípios de Castelo de Paiva, de Cinfães, de Gondomar, de Marco de Canaveses, de Penafiel, de Santa Maria da Feira e de Vila Nova de Gaia.

2 — Para efeitos da aplicação da presente secção, entende-se como “zona de proteção da albufeira” a faixa terrestre de proteção à albufeira, com largura de 500 metros, medida na horizontal, a partir do Nível de Pleno Armazenamento (NPA) — cota máxima a que pode realizar-se o armazenamento de água na albufeira (13 metros). Entende-se ainda como “zona reservada da albufeira”, a faixa terrestre envolvente da albufeira com uma largura de 50 metros contados e medidos na horizontal, a partir do NPA.

3 — Tendo como objetivo a salvaguarda de recursos naturais e paisagísticos, a zona de proteção da albufeira referida no número anterior divide-se em três áreas fundamentais em termos de usos e regime de gestão compatíveis com a utilização sustentável do território:

a) Áreas de proteção e valorização de recursos e valores específicos, integrando as áreas de especial interesse ambiental, as áreas de especial interesse cultural, as áreas de valorização ecológica, as áreas agrícolas e as áreas florestais;

b) Áreas de utilização recreativa e de lazer, integrando em função da respetiva aptidão e capacidade de suporte biofísico áreas com vocações e níveis de utilização distintos;

c) Áreas de usos e regimes de gestão específicos, integrando as áreas com vocação turística e as áreas com vocação edificável.

4 — Sempre que se verifique a sobreposição de condicionantes de diferentes atividades e usos prevalecem as mais restritivas.

#### Artigo 56.º

##### Usos e regimes de gestão da zona e proteção da ACL

1 — Na zona de proteção da ACL são interditas as seguintes atividades:

a) O depósito de resíduos sólidos, de entulhos, de sucatas, de lixeiras, bem como de aterros sanitários;

b) A instalação de qualquer tipo de indústria, exceto quando se localizem em zonas de uso urbano e cumpram a legislação aplicável;

c) A instalação de explorações pecuárias, incluindo as avícolas;

d) Todas as atividades que aumentem de forma significativa a erosão e conduzam ao aumento de material sólido na albufeira ou induzam alterações ao relevo existente, nomeadamente as mobilizações de solo não realizadas segundo as curvas de nível, a constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste;

e) A extração de inertes e de recursos geológicos, com exceção dos que sejam classificados como pertencentes ao domínio público do Estado, nos termos da legislação em vigor.

2 — Na zona de proteção são condicionadas as seguintes atividades:

a) A realização de obras de construção, de reconstrução e de ampliação;

b) A abertura de novos acessos viários e de caminhos pedonais;

c) A construção de infraestruturas de saneamento;

d) As obras de desobstrução e limpeza de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural.

#### Artigo 57.º

##### Áreas de risco

1 — As áreas de risco são áreas associadas a fenómenos de instabilidade geológica e/ou a problemas de erosão, existente ou potencial, ficando a sua utilização e ocupação condicionadas à demonstração e verificação das condições de estabilidade de taludes, de drenagem e estabilização da vertente e penedos ou de outras componentes associadas ao risco, devendo contemplar medidas de minimização do risco geológico e/ou erosivo.

## Artigo 58.º

**Zona reservada da Albufeira**

1 — Na zona reservada da Albufeira definida no n.º 2 do artigo 55.º, e sem prejuízo da legislação aplicável, aplicam — se as seguintes disposições:

a) É interdita a construção de novas edificações, com exceção dos equipamentos de apoio às atividades secundárias integrados nas áreas de utilização recreativa e de lazer previstos no presente Plano;

b) Nas edificações existentes, devidamente legalizadas e independentemente da utilização que lhes é dada, são permitidas obras de reconstrução, conservação e de ampliação;

c) As obras de ampliação, a que se refere a alínea anterior, só são permitidas quando se trate de obras que visem dotar a edificação de cozinha e ou instalação sanitária, não podendo, em nenhuma situação, corresponder a um aumento total de área de construção superior a 25 m<sup>2</sup> ou ao aumento de cerca e ocupar, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que a edificação existente;

d) É interdita a construção de vedações perpendiculares à margem que possam impedir a livre circulação em torno do plano de água.

## Artigo 59.º

**Rede viária e acessos**

1 — Sem prejuízo das disposições e exceções específicas associadas a cada uma das áreas definidas no presente Regulamento, os acessos na área de intervenção ficam sujeitos às seguintes regras gerais:

a) Não é permitida a abertura de novos acessos viários nas áreas de proteção e valorização de recursos e valores específicos, com exceção daqueles destinados ao uso exclusivo agrícola e florestal, os quais devem ser não regularizados e devidamente sinalizados;

b) Nas áreas de proteção e valorização de recursos e valores específicos são permitidos novos acessos pedonais não consolidados que, mediante parecer da entidade competente, podem ser cicláveis;

c) Os acessos nas áreas de utilização recreativa e de lazer regem-se pelo disposto no artigo 61.º do presente Regulamento;

d) Os acessos viários existentes não podem ser ampliados sobre as margens da albufeira.

2 — Constituem exceção à alínea a) do número anterior os novos acessos de ligação entre as novas acessibilidades da rede rodoviária nacional e os núcleos urbanos existentes, quando daí advenham melhorias significativas em termos de acessibilidades para a população local.

## Artigo 60.º

**Áreas de proteção e valorização de recursos e valores específicos**

1 — As áreas de proteção e valorização de recursos e de valores específicos determinadas com base nos recursos e valores naturais e paisagísticos presentes são constituídas, no território de Santa Maria da Feira, por três tipologias (Áreas de Especial Interesse Ambiental, Áreas de Valorização Ecológica e Áreas Agrícolas e Florestais), às quais correspondem regimes de proteção específicos em função dos usos e regimes de utilização compatíveis com a salvaguarda dos seus valores intrínsecos.

2 — Nas Áreas de Especial Interesse Ambiental são interditos:

a) A alteração do relevo ou do coberto vegetal, com a exceção dos casos de limpeza de terrenos;

b) Novas edificações ou novas estruturas de lazer, com exceção da instalação de centros ou trilhos interpretativos. Os centros interpretativos devem ter características de construções ligeiras e amovíveis, com uma área de construção máxima de 75 m<sup>2</sup> incluindo instalações sanitárias pú-

blicas e um piso, e destinam-se à informação e educação ambiental e ao apoio aos visitantes. Os trilhos interpretativos são acessos pedonais não consolidados, os quais devem ser devidamente sinalizados.

3 — Nas Áreas de Valorização Ecológica não são permitidas novas construções, admitindo-se exclusivamente obras de reconstrução, conservação e de ampliação nos termos do presente Regulamento, sendo ainda interdita a abertura de novos acessos viários, exceto de uso exclusivo para a atividade agrícola e silvícola que serão não regularizados e devidamente sinalizados.

4 — Nas Áreas Agrícolas e Áreas Florestais, aplicam-se as regras decorrentes dos regimes estabelecidos na legislação específica, sendo admissíveis os seguintes casos:

a) Obras de ampliação de empreendimentos turísticos existentes, desde que não impliquem o aumento de cércea;

b) Só são permitidos novos empreendimentos de turismo nestas áreas se resultantes do aproveitamento e da manutenção do edificado existente ou da sua ampliação desde que não implique o aumento de cércea;

c) A demais construção fica condicionada cumulativamente à manutenção do espaço rural, sendo apenas permitida a construção em parcelas que confinem com a rede viária existente e que tenham uma área mínima de 1 ha nas áreas agrícolas e de 2 ha nas áreas florestais e seja respeitada uma área de construção máxima das novas construções de 300 m<sup>2</sup>;

d) É permitida a conservação, reconstrução e ampliação de construções existentes, com uma majoração de 30 % da área de construção existente, desde que a área de construção resultante não ultrapasse os 300 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 61.º

##### Áreas de utilização recreativa e lazer

1 — As Áreas de Utilização Recreativa e Lazer correspondem às zonas ribeirinhas com aptidão para a instalação de equipamentos e infraestruturas de suporte às atividades secundárias, ao recreio, ao lazer e à fruição da albufeira, sendo admitidas as seguintes ações:

a) Obras de ampliação do edificado existente que tenham como objetivo o equilíbrio urbano através de ações de requalificação, integração e recomposição urbanística da frente edificada;

b) Obras de requalificação do espaço público, admitindo-se a construção de acessos pedonais construídos e a instalação de equipamentos de utilização coletiva, podendo ser em construções fixas ou pesadas desde que se localizem em área não inundável, e que se destinem a proporcionar a utilização do plano de água e que se relacionem com o interesse turístico, recreativo ou cultural.

#### Artigo 62.º

##### Áreas com vocação edificável

1 — As áreas com vocação edificável correspondem a aglomerados urbanos edificados e infraestruturados, sendo, em termos de edificabilidade, aplicável as disposições do Capítulo IV do presente regulamento.

### TÍTULO IV

#### Infraestruturas

#### Artigo 63.º

##### Estrutura viária

1 — Na presente secção incluem-se todas as infraestruturas viárias existentes e a construir no âmbito do território municipal.



2 — A implementação da rede viária deve ajustar-se a todas as orientações contidas no presente Plano, nomeadamente as indicadas na Planta de Ordenamento e na Planta da Estrutura e Hierarquia Viária.

3 — Os traçados viários constantes da Planta de Ordenamento são orientadores, sendo admitidos ajustes e alterações sempre que existam razões técnicas que o justifiquem.

#### Artigo 64.º

##### Hierarquização da rede rodoviária

Decorrente da importância desempenhada por cada via, a estrutura viária integra a seguinte hierarquia:

##### Hierarquização da Rede Rodoviária

| Âmbito              | Hierarquia      | Designação                              | Especificação   |
|---------------------|-----------------|---|---|
| Nacional . . . . .  | 1. <sup>a</sup> | Rede Rodoviária Principal . . . . .     | Vias Coletoras/Arteriais.   |
|                     | 2. <sup>a</sup> | Rede Rodoviária Distribuidora . . . . . | Estradas Nacionais e Regionais classificadas pelo PRN2000 sob jurisdição do EP.<br>Estradas Nacionais desclassificadas pelo PRN2000 sob jurisdição do EP. |
| Municipal . . . . . | 2. <sup>a</sup> | Rede Rodoviária Distribuidora . . . . . | Vias Distribuidoras Principais.<br>Vias Distribuidoras Locais.  |
|                     | 3. <sup>a</sup> | Rede Rodoviária Local . . . . .         | Vias de Acesso Local.   |

#### Artigo 65.º

##### Caraterísticas da Rede Rodoviária

A rede rodoviária comporta, segundo a sua hierarquização, as seguintes caraterísticas:

a) Rede Rodoviária Principal — composta pelos eixos estruturantes que asseguram os fluxos externos com funções principais de atravessamento de trânsito funcionando como artérias coletoras de distribuição supramunicipal e de âmbito regional: A1, A29, A41, A32 e Ligação Feira — Mansores (prevista).

b) Rede Rodoviária Distribuidora — este nível hierárquico abrange as Estradas Nacionais e Regionais, as vias desclassificadas pelo PRN2000 sob jurisdição da EP (nomeadamente EN1, EN326, EN223, EN1-13 e EN109-4), as Vias Distribuidoras Principais e as Vias Distribuidoras Locais de âmbito municipal. Estas vias asseguram ligações rápidas de distribuição do trânsito dos aglomerados urbanos à rede rodoviária principal, entre aglomerados urbanos de maior dimensão e as ligações às Zonas Industriais. As Vias Distribuidoras Principais e Locais asseguram o mesmo tipo de funções, sendo que as Vias Distribuidoras Locais apresentam um horizonte de projeto a longo prazo.

c) Rede Rodoviária Local — é composta pelas Vias de Acesso Local que asseguram funções complementares às vias distribuidoras, de carácter estritamente local, de ligação entre aglomerados urbanos de menor dimensão, de acesso residencial e de acesso às atividades e serviços que se inserem nos Espaços Centrais.

#### Artigo 66.º

##### Espaços canais

1 — O traçado definido na Planta de Ordenamento para as vias propostas é indicativo, podendo ser corrigido no âmbito da elaboração dos projetos dessas vias.

2 — No caso da Rede Rodoviária Distribuidora Principal Prevista, deverá ser assegurada uma faixa de salvaguarda, onde não poderá ser realizada qualquer operação urbanística que obste a construção da via em causa, de 25 metros para cada lado da linha que define o eixo do seu traçado.



3 — Após a aprovação do respetivo estudo prévio, a faixa de salvaguarda referida no número anterior, será reduzida para 15 metros.

4 — Concluída a construção da via aplicam-se os parâmetros definidos no artigo 59.º

#### Artigo 67.º

##### Parâmetros

1 — A construção ou retificação da rede viária deve tendencialmente seguir as seguintes orientações de dimensionamento:

a) Vias Coletoras/Arteriais — aplica-se a legislação específica em vigor.

b) Rede Rodoviária Distribuidora — no caso das vias deste nível hierárquico que integram a rede de estradas classificadas pelo PRN2000, bem como nos casos de vias desclassificadas pelo PRN2000 sob jurisdição da EP, aplicam-se as distâncias, recuos e alinhamentos definidos pela legislação específica em vigor. No caso das Vias Distribuidoras Principais de âmbito municipal, devem ser estabelecidos perfis tendenciais de uma ou mais vias, podendo ter separador central e arruamento de serviço paralelo à via principal. Estas vias devem apresentar, tendencialmente, faixas de rodagem com 3,5 metros de largura e bermas com 2,5 metros, podendo ainda incluir faixas para ciclistas e peões quando tal se justificar. Devem ser cumpridas distâncias mínimas de 8 e 14 metros ao eixo da via no caso de edificação de muros e de edifícios, respetivamente. Admitem-se, no entanto, exceções em casos de integração urbanística, existência de alinhamentos e/ou recuos já consolidados à face do arruamento ou quando definidos por planos de alinhamento existentes para o local.

c) Vias Distribuidoras Locais — devem ser estabelecidas com base em perfis tendenciais de uma ou mais vias. Estas vias devem apresentar, tendencialmente, faixas de rodagem com 3,5 metros de largura, passeios de cada lado da via com largura tendencial de 1,50 metros e estacionamento sempre que possível. Deverão ser cumpridas distâncias mínimas de 5 metros (no caso de edificação de muros) e de 9 metros (no caso de edifícios) em relação ao eixo destas vias. Admitem-se, no entanto, exceções em casos de integração urbanística, existência de alinhamentos e/ou recuos já consolidados à face do arruamento ou quando definidos por planos de alinhamento existentes para o local.

d) Vias de Acesso Local — sempre que possível, devem ser estabelecidas com base em perfis tendenciais de 1 ou 2 sentidos de trânsito, com faixas de rodagem com largura mínima tendencial de 2,50 metros, passeios de cada lado da via com largura tendencial de 1,50 metros e estacionamento sempre que possível. Deverão ser cumpridas distâncias mínimas de 4 e 8 metros ao eixo da via, no caso de edificação de muros ou de edifícios, respetivamente. Admitem-se, no entanto, exceções em casos de integração urbanística, existência de alinhamentos e/ou recuos já consolidados à face do arruamento ou quando definidos por planos de alinhamento existentes para o local.

#### Artigo 68.º

##### Estacionamento automóvel

Para o dimensionamento das áreas destinadas a lugares de estacionamento na área do Plano, devem ser previstos nos loteamentos, nos edifícios geradores de impacte semelhante a loteamento nos termos definidos por regulamento municipal e nas operações urbanísticas que os termos do Regulamento Municipal sejam considerados de impacto urbanístico relevante, lugares de estacionamento dimensionados de acordo e em conformidade com o apresentado na seguinte tabela:

| Tipologia de Ocupação             | Parâmetros de dimensionamento público | Parâmetros de dimensionamento privado  |
|-----------------------------------|---------------------------------------|--|
| Habitação em moradia Unifamiliar. | 1 Lugar/Fogo (em Loteamentos) . . . . | 1 Lugar/Fogo por área <120 m <sup>2</sup> .<br>2 Lugares/Fogo por área ≥120 m <sup>2</sup> e <300m <sup>2</sup> .<br>3 Lugares/Fogo ≥ 300 m <sup>2</sup> . |





| Tipologia de Ocupação                            | Parâmetros de dimensionamento público  | Parâmetros de dimensionamento privado  |
|--|--|--|
| Habitação Coletiva (com indicação de tipologia). | 1 Lugar/Fogo .....   | 1 Lugar/Fogo para T0 e T1.<br>1,5 Lugares/Fogo para T2 e T3.<br>2 Lugares/Fogo para T4, T5 e T6.<br>3 Lugares/Fogo > T6.   |
| Habitação Coletiva (sem indicação de tipologia). | 1 Lugar/Fogo .....   | 1 Lugar/Fogo para fogos com área $\leq 90\text{m}^2$ .<br>1,5 Lugares/Fogo para fogos com área $> 90$ e $< 120\text{m}^2$ .<br>2 Lugares/Fogo para fogos com área $> 120\text{m}^2$ e $< 300\text{m}^2$ .<br>3 Lugares/Fogo para fogos com área $\geq 300\text{m}^2$ . |
| Comércio e Serviços . . . .                      | 1 Lugar/50 $\text{m}^2$ de a.c. de comércio e/ou serviços com mínimo de 1 lugar/unidade. | 1 Lugar/100 $\text{m}^2$ de a.c. comércio e/ou serviços.   |
| Indústria e/ou Armazém . .                       | 1 Lugar/250 $\text{m}^2$ de a.c. de com mínimo de 1 lugar/unidade.                       | 1 Lugar/200 $\text{m}^2$ de a.c. indústria/armazém.<br>1 Lugar de Pesado/1.000 $\text{m}^2$ de a.c. indústria/armazém.   |

## Artigo 69.º

**Parâmetros de dimensionamento — espaços verdes de utilização coletiva**

Nos loteamentos, nos edifícios geradores de impacte semelhante a loteamento nos termos definidos por regulamento municipal e nas operações urbanísticas que nos termos de regulamento municipal sejam consideradas de impacte urbanístico relevante, os parâmetros de dimensionamento, relativo a áreas para espaços verdes de utilização coletiva são seguintes:

| Tipologia de Ocupação         | Espaços Verdes de Utilização Coletiva                           |
|-------------------------------|---|
| Habitação Unifamiliar .....   | 28 $\text{m}^2$ /Fogo.  |
| Habitação Coletiva .....      | 28 $\text{m}^2$ /120 $\text{m}^2$ a.c. Habitação.               |
| Comércio e/ou Serviços .....  | 28 $\text{m}^2$ /120 $\text{m}^2$ a.c. Comércio e/ou Serviços.  |
| Indústria e/ou Armazéns ..... | 28 $\text{m}^2$ /120 $\text{m}^2$ a.c. Indústria e/ou Armazéns. |

## Artigo 70.º

**Parâmetros de dimensionamento — equipamentos de utilização coletiva**

Nos loteamentos, nos edifícios geradores de impacte semelhante a loteamento nos termos definidos por regulamento municipal e nas operações urbanísticas que nos termos de regulamento municipal sejam consideradas de impacte urbanístico relevante, os parâmetros de dimensionamento, relativo a áreas para equipamentos de utilização coletiva são seguintes:

| Tipologia de Ocupação         | Equipamentos de Utilização Coletiva                             |
|-------------------------------|---|
| Habitação Unifamiliar .....   | 35 $\text{m}^2$ /Fogo.  |
| Habitação Coletiva .....      | 35 $\text{m}^2$ /120 $\text{m}^2$ a.c. Habitação.               |
| Comércio e/ou Serviços .....  | 25 $\text{m}^2$ /100 $\text{m}^2$ a.c. Comércio e/ou Serviços.  |
| Indústria e/ou Armazéns ..... | 10 $\text{m}^2$ /500 $\text{m}^2$ a.c. Indústria e/ou Armazéns. |

Conceitos referentes às tabelas:

a.c. (área de construção) — valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão das áreas destinadas a estacionamento.

a.c. hab. — área de construção para habitação.

- a.c. com — área de construção para comércio.
- a.c. serv. — área de construção para serviços.
- a.c. ind/armaz — área de construção para indústria e/ou armazéns

## Artigo 71.º

**Exceções e ajustamento**

Não obstante o determinado no presente Regulamento, a Câmara Municipal poderá impor alinhamentos e recuos que considere mais adequados à realidade em causa, podendo ser estipuladas regras diferentes em planos de urbanização, planos de pormenor ou planos de alinhamento em que se definam características das vias diferentes do preceituado, bem como em loteamentos ou projetos urbanos sempre que justificado.

## TÍTULO V

**Execução e programação do plano**

## CAPÍTULO I

**Unidades operativas de planeamento e gestão**

## SECÇÃO I

**Disposições gerais**

## Artigo 72.º

**Princípios**

1 — As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) correspondem a subsistemas urbanos, tendo como objetivo uma correta e adequada articulação entre as ações a desenvolver e os objetivos estratégicos das ações propostas pelo Plano.

2 — As áreas integradas em UOPG devem ser antecedidas de programação específica, podendo ser executadas através de unidades de execução, planos de urbanização ou planos de pormenor, devidamente orientadores da intervenção integrada que se pretende para o território, no cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para as respetivas categorias de espaço em que se inserem.

3 — No âmbito do presente Plano, preveem-se as seguintes UOPG:

- a) UOPG 1 — Área de Aptidão Turística do Porto Carvoeiro e Zona Envolvente;
- b) UOPG 2 — Expansão da Área Central de Argoncilhe;
- c) UOPG 3 — Quinta de Baixo e Zona Envolvente;
- d) UOPG 4 — Expansão da Área Envolvente ao Europarque;
- e) UOPG 5 — Expansão da Cidade da Feira;
- f) UOPG 6 — Expansão da Área Central de Romariz;
- g) UOPG 7 — Valorização da Quinta do Seixal;
- h) UOPG 8 — Expansão dos Lugares da Campinha (Sanfins) e Ribas (Escapães);
- i) UOPG 9 — Expansão da Área Central de Mosteirô;
- j) UOPG 10 — Expansão da Área Central de S. Miguel do Souto;
- k) UOPG 11 — Valorização do Vale do Cáster;
- l) UOPG 12 — Expansão do Parque Empresarial do Casalinho/Silveirinha/Valada.
- m) UOPG 13 — Expansão da Área Central de Milheirós de Poiares.



4 — As UOPG referidas no número anterior encontram-se delimitadas e referenciadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo.

5 — Dentro dos limites estabelecidos das UOPG poderão ser admitidas unidades de execução, reparcelamento, operações de loteamento, ou outras operações urbanísticas desde que as mesmas não comprometam os objetivos estratégicos constantes das respetivas programações ou, quando aplicável, os critérios de perequação.

## SECÇÃO II

### Objetivos e parâmetros urbanísticos

#### Artigo 73.º

##### UOPG 1 — Área de Aptidão Turística do Porto Carvoeiro e Zona Envolvente

1 — A UOPG 1 — Área de Aptidão Turística do Porto Carvoeiro e Zona Envolvente tem como objetivos estratégicos:

a) Aproveitamento do Rio Douro como cais de acostagem, facilitando a oferta de passeios fluviais e o acesso a equipamentos de restauração e prestação de serviços aos visitantes, turistas e barcos;

b) Valorização paisagística do território, nomeadamente da floresta e da margem do Rio Douro;

c) Promoção da qualificação e preservação dos aglomerados urbanos existentes;

d) Previsão de equipamentos de apoio;

e) Organização da floresta envolvente com sinalização de percursos pedonais e cicláveis.

2 — A UOPG 1 enquadra-se e obedece ao seguinte programa:

a) A UOPG 1 é limitada a nordeste pela margem esquerda do Rio Douro e enquadra as áreas construídas de Porto Carvoeiro, vias de acesso e zona florestal, abrangendo cerca de 21,85 ha.

b) A partir da programação prevista e de eventuais acertos e alternativas provenientes das negociações com os promotores interessados, serão fixadas as diferentes fases de construção das infraestruturas.

#### Artigo 74.º

##### UOPG 2 — Expansão da Área Central de Argoncilhe

1 — A UOPG 2 — Expansão da Área Central de Argoncilhe tem como objetivos estratégicos:

a) Desenvolvimento e ordenamento urbanístico da área central da freguesia de Argoncilhe.

b) Qualificação urbanística e funcional do espaço público;

c) Promoção da estruturação da malha urbana;

d) Criação de novas infraestruturas viárias capazes de reorganizar a áreas central e promover a fluidez do trânsito local.

2 — A UOPG 2 enquadra-se e obedece ao seguinte programa:

a) A UOPG 2 localiza-se na Área Central da freguesia de Argoncilhe e abrange cerca de 3 ha.

b) A partir da programação prevista e de eventuais acertos e alternativas provenientes das negociações com os promotores interessados serão fixadas as diferentes fases de construção das infraestruturas.

c) A intervenção em causa tem como objetivo a expansão e requalificação da área central de Argoncilhe e a promoção do espaço público.

## Artigo 75.º

**UOPG 3 — Quinta de Baixo e Zona Envolvente**

1 — A UOPG 3 — Quinta de Baixo e Zona Envolvente tem como objetivos estratégicos:

- a) Criação de um Parque Verde envolvente à Quinta de Baixo, interligando-o e associando-o à Quinta do Engenho Novo;
- b) Promoção da expansão da Quinta do Engenho Novo como Espaço Verde de Recreio e Lazer, reforçando as áreas destinadas à localização de equipamentos públicos.

2 — A UOPG 3 enquadra-se e obedece ao seguinte Programa:

- a) A UOPG 3 localiza-se na freguesia de Paços de Brandão, abrangendo cerca de 21,47 ha;
- b) A partir da programação prevista e de eventuais acertos e alternativas provenientes das negociações com os promotores interessados serão fixadas as diferentes fases de construção das infraestruturas;
- c) A área passível de urbanização será a das cotas mais elevadas, preservando-se um corredor verde ao longo da linha de água existente;
- d) A realização de qualquer operação de loteamento ou de reparcelamento dentro dos limites desta UOPG resultará sempre na cedência integral à Câmara Municipal da área destinada a espaços verdes de recreio e lazer e espaços de uso especial — equipamentos e infraestruturas.

## Artigo 76.º

**UOPG 4 — Expansão da Área Envolvente ao Europarque**

1 — A UOPG 4 — Expansão da Área Envolvente ao Europarque tem como objetivos estratégicos:

- a) Promoção da integração deste território na cidade, através de novas soluções de mobilidade e da continuidade da estrutura ecológica;
- b) Articulação do espaço com a cidade e suas funções;
- c) Promoção da criação de eixos estruturantes de desenvolvimento através de soluções viárias que articulem as várias partes da cidade;
- d) Promoção e dinamização do espaço de atividades económicas, podendo ser previstos outros usos, nomeadamente equipamentos ou habitação, desde que visem a dinamização e qualificação do espaço urbano e contribuam para o desenvolvimento da região;
- e) Criação de emprego.

2 — A UOPG 4 enquadra-se e obedece ao seguinte Programa:

- a) A UOPG 4 localiza-se na confluência das freguesias de São João de Ver com a União de Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo, abrangendo uma área total de cerca de 280 ha.
- b) A partir da programação prevista nos planos e de eventuais acertos e alternativas provenientes das negociações com os promotores interessados serão fixadas as diferentes fases de construção de infraestruturas.

## Artigo 77.º

**UOPG 3 — Expansão da Cidade da Feira**

1 — A UOPG 5 — Expansão da Cidade da Feira tem como objetivos estratégicos:

- a) Criação de uma nova área habitacional para a cidade de Santa Maria da Feira através da criação de novas infraestruturas viárias devidamente integradas com o espaço público;

b) Nesta área poderão ser previstos outros usos, nomeadamente para localização de equipamentos, comércio, parques verdes desde que visem a dinamização e a qualificação do espaço e que, pela sua especificidade, possam contribuir para o desenvolvimento social e económico da região.

2 — A UOPG 5 enquadra-se e obedece ao seguinte Programa:

- a) A UOPG 5 localiza-se na cidade de Santa Maria da Feira ocupando uma área de 51,70 ha;
- b) Será criada uma área urbana essencialmente para fins habitacionais, podendo coexistir comércio, serviços, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva;
- c) Deve privilegiar-se o espaço público conjuntamente com as propostas viárias de forma a melhorar as acessibilidades locais bem como os fluxos de entrada e saída da cidade.

#### Artigo 78.º

##### UOPG 6 — Expansão da Área Central de Romariz

1 — A UOPG 6 — Expansão da Área Central de Romariz tem como objetivos estratégicos:

- a) Valorização e requalificação da centralidade da freguesia de Romariz;
- b) Promoção da instalação de equipamentos públicos;
- c) Criação de uma área urbana de baixa densidade;
- d) Incentivo à atividade agrícola e de produção local;
- e) Salvaguarda da paisagem rural de Romariz.

2 — A UOPG 6 enquadra-se e obedece ao seguinte Programa:

- a) A UOPG 6 localiza-se na freguesia de Romariz e ocupa uma área de 14,71 ha;
- b) A prossecução desta UOPG, através da criação de uma área edificável de baixa densidade, torna-se fundamental para o desenvolvimento/ordenamento desta freguesia, dado permitir o desenvolvimento de projeto de valorização e requalificação da centralidade da freguesia, através da fixação de alguns equipamentos públicos;
- c) A materialização desta UOPG deve respeitar as qualidades ecológicas e agrícolas de uma faixa de terreno existente ao longo da rua de Romariz, sendo que para este espaço se sugere a sua manutenção em RAN e REN, devendo igualmente ser acauteladas as condições de segurança rodoviária.

#### Artigo 79.º

##### UOPG 7 — Valorização da Quinta do Seixal

1 — A UOPG 7 — Valorização da Quinta do Seixal tem como objetivos estratégicos:

- a) Conservação do núcleo edificado da Quinta do Seixal e da área ajardinada envolvente, através da urbanização parcial da Quinta;
- b) Criação de infraestruturas viárias capazes de ligar esta Quinta com a rede existente, não comprometendo o seu valor Patrimonial;
- c) Preservação do valor Patrimonial e Paisagístico do imóvel.

2 — A UOPG 7 enquadra-se e obedece ao seguinte Programa:

- a) A UOPG 7 localiza-se na freguesia de Milheirós de Poiares, ocupando uma área de 27,27 ha;
- b) Tratando-se esta Quinta de um imóvel com inegável interesse arquitetónico, e possuindo um património arbóreo de interesse, para além do edifício central e seus anexos de indiscutível valor cultural, a sua utilização deve pautar-se por um aproveitamento muito contido e por algum equipamento compatível.
- c) Para melhoria das condições de acessibilidade, sugere-se a melhoria dos acessos locais, nomeadamente das vias a norte e a oeste, através do recuo dos muros existentes onde tal venha a revelar-se necessário;



d) Manutenção da área verde arborizada, procurando preservar as espécies de maior interesse paisagístico;

e) Possibilidade de construção de edifícios para habitação com número de pisos não superior a 2 e fomento de espaços destinados a utilização pública.

#### Artigo 80.º

##### UOPG 8 — Expansão dos Lugares da Campinha (Sanfins) e Ribas (Escapães)

1 — A UOPG 8 — Expansão dos Lugares da Campinha (Sanfins) e Ribas (Escapães) tem como objetivos estratégicos:

- a) Expansão da área habitacional;
- b) Preservação das linhas de água integradas na Estrutura Ecológica Municipal;
- c) Colmatação das infraestruturas viárias que potenciem e sirvam os lugares existentes.

2 — A UOPG 8 enquadra-se e obedece ao seguinte Programa:

a) A UOPG 8 localiza-se na confluência dos Lugares da Campinha e Ribas, ocupando uma área total de 5,62 ha;

b) A programação da UOPG deverá dotar a área em apreço de condições de colmatação do aglomerado, através de uma qualificação urbanística e funcional do espaço público, permitindo a criação de uma área edificável de baixa densidade, por forma a assegurar o seu correto ordenamento urbanístico.

#### Artigo 81.º

##### UOPG 9 — Expansão da Área Central de Mosteirô

1 — A UOPG 9 — Expansão da Área Central de Mosteirô tem como objetivos estratégicos:

- a) Criação de uma área habitacional de baixa densidade;
- b) Valorização e requalificação da área central de Mosteirô;
- c) Colmatação do aglomerado urbano existente;
- d) Qualificação urbanística e funcional do espaço público;
- e) Reforço da rede de equipamentos coletivos.

2 — A UOPG 9 enquadra-se e obedece ao seguinte Programa:

a) A UOPG 9 localiza-se na área central de Mosteirô, ocupando uma área total de 3,60 ha;

b) A programação desta UOPG deverá dotar a referida centralidade de condições de colmatação do aglomerado através da qualificação urbanística e funcional do espaço público, permitindo a criação de uma área edificável de baixa densidade por forma a assegurar o correto ordenamento urbanístico.

#### Artigo 82.º

##### UOPG 10 — Expansão da Área Central de S. Miguel de Souto

1 — A UOPG 10 — Expansão da Área Central de S. Miguel de Souto tem como objetivos estratégicos:

- a) Valorização e requalificação da área central de S. Miguel de Souto;
- b) Contrariar a dispersão urbana, criando condições para a sua colmatação;
- c) Qualificação urbanística e funcional do espaço público;
- d) Criação de uma área habitacional de baixa densidade.



2 — A UOPG 10 enquadra-se e obedece ao seguinte Programa:

- a) A UOPG 10 localiza-se na área central de S. Miguel de Souto, ocupando uma área total de 7,97 ha;
- b) A programação desta UOPG pretenderá estruturar e controlar o processo de desenvolvimento urbano da área, contrariando a dispersão urbana criando condições para a sua colmatação através da qualificação urbanística e funcional do espaço público.

Artigo 83.º

**UOPG 11 — Valorização do Vale do Cáster**

1 — A UOPG 11 — Valorização do Vale do Cáster tem como objetivos estratégicos:

- a) Valorização ambiental do vale do rio Cáster e preservação da área envolvente ao castelo de Santa Maria da Feira;
- b) A partir da programação prevista e de eventuais acertos e alternativas provenientes das negociações com os promotores interessados serão fixadas as diferentes fases de construção das infraestruturas;

2 — A UOPG 11 enquadra-se e obedece ao seguinte Programa:

- a) A UOPG 11 localiza-se na área envolvente ao castelo de Santa Maria da Feira, incluindo o vale do rio Cáster, ocupando uma área total de cerca de 66,31 ha;
- b) A UOPG 11 consubstancia-se na criação e construção de equipamentos e serviços específicos de utilização coletiva, reforçando as áreas destinadas à localização de equipamentos públicos;
- c) A área passível de urbanização, será a das cotas mais elevadas, preservando-se um corredor verde ao longo da linha de água existente.
- d) A concretização desta UOPG tem que incluir a totalidade das parcelas ou prédios ainda não edificados.

Artigo 84.º

**UOPG 12 — Expansão do Parque Empresarial Casalinho/Silveirinha/Valada**

1 — A UOPG 12 — Expansão do Parque Empresarial do Casalinho/Silveirinha/Valada tem como objetivos estratégicos:

- a) Promoção da expansão dos parques empresariais existentes;
- b) Desenvolvimento e reforço da competitividade das atividades económicas existentes;
- c) Promoção de espaços de excelência para o desenvolvimento de atividades económicas e potenciamento do desenvolvimento e fixação de postos de trabalho em território concelhio.

2 — A UOPG 12 enquadra-se e obedece ao seguinte Programa:

- a) A UOPG 12 localiza-se na confluência das freguesias de Lourosa, Santa Maria de Lamas e São João de Ver, ocupando uma área total de cerca de 42,54 ha;
- b) Criação de infraestruturas básicas necessárias à expansão do parque empresarial;
- c) Fomento da construção de equipamentos e serviços específicos de utilização coletiva de apoio à atividade económica.

Artigo 85.º

**UOPG 13 — Expansão da Área Central de Milheirós de Poiares**

1 — A UOPG 13 — Expansão da Área Central de Milheirós de Poiares tem como objetivos estratégicos:

- a) Criação de uma área habitacional de baixa densidade;
- b) Valorização e requalificação da área central de Milheirós de Poiares;



- c) Colmatação do aglomerado urbano existente;
- d) Qualificação urbanística e funcional do espaço público;
- e) Reforço da rede de equipamentos coletivos.

2 — A UOPG 13 enquadra-se e obedece ao seguinte Programa:

a) A UOPG 13 localiza-se na área central de Milheirós de Poiares, ocupando uma área total de 23,50 ha;

b) A programação desta UOPG deverá dotar a referida centralidade de condições de colmatação do aglomerado através da qualificação urbanística e funcional do espaço público, permitindo a criação de uma área edificável de baixa densidade por forma a assegurar o correto ordenamento urbanístico.

## CAPÍTULO II

### Critérios de perequação compensatória

#### Artigo 86.º

##### Princípio

1 — A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória a que se refere o artigo 135.º do DL n.º 380/99, de 22 de setembro, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 46/2009, de 20 de fevereiro é aplicado no âmbito das Unidades de Execução e dos Planos de Pormenor que se venham a elaborar na área do Plano.

2 — Os mecanismos de perequação a utilizar no âmbito da aplicação estabelecida no número anterior são:

- a) Estabelecimento de um Índice Médio de Utilização;
- b) Estabelecimento de uma Área de Cedência Média.

3 — O Índice Médio de Utilização e a Área de Cedência Média são calculados, respetivamente, de acordo com os artigos 139.º e 141.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro.

#### Artigo 87.º

##### Aplicação

1 — Para efeitos da determinação da edificabilidade, não devem ser contabilizadas as áreas integradas em Reserva Agrícola Nacional ou Reserva Ecológica Nacional que venham a ficar eventualmente integradas nos Planos de Pormenor ou Unidades de Execução podendo, no entanto, ser contabilizadas para efeitos de cedência.

2 — Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder para o domínio privado do município a área do terreno com possibilidade construtiva em excesso.

3 — Se a edificabilidade do prédio for inferior à edificabilidade média, o proprietário deve ser compensado através de:

- a) Desconto nas taxas que tenha que suportar;
- b) Aquisição pelo município, através de compra ou permuta, da parte do terreno menos edificável.

4 — Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não haverá lugar à compensação a que se refere o número anterior.





5 — Nos casos em que a área de cedência efetiva for superior à área de cedência média, deve verificar-se a compensação nos seguintes termos:

- a) Descontos nas taxas que tenha que suportar;
- b) Aquisição pelo município, através de compra ou permuta, da parte do terreno menos edificável.

6 — Quando a área de cedência efetiva for inferior à área de cedência média, o proprietário ou promotor terá que compensar o município em numerário ou em espécie, nos termos determinados no RMUE.

### CAPÍTULO III

#### Disposições finais e transitórias

##### Artigo 88.º

##### Revogações

Com a entrada em vigor do presente Regulamento é revogada a versão do PDM, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/93, de 19 de agosto, com as alterações introduzidas pela Declaração n.º 405/200, publicada na 2.ª série do n.º 294 do *Diário da República* de 22 de dezembro de 2000 e pelo Aviso n.º 16337/2009, publicado na 2.ª série do n.º 182 do *Diário da República* de 18 de setembro de 2009.

##### Artigo 89.º

##### Resolução de dúvidas e omissões

Os casos suscetíveis de dúvidas ou omissões que possam surgir na interpretação deste regulamento são esclarecidas nos termos da legislação em vigor.

##### Artigo 90.º

##### Legalização de construções

1 — Em todas as categorias de espaço, admite-se a legalização de edifícios que não se conformem com as disposições do presente Plano, designadamente o cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos, desde que cumpridas, cumulativamente, as seguintes disposições:

- a) Seja devidamente instruído um pedido de licenciamento dos usos e edificações;
- b) Seja verificado o cumprimento das Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, assim como o preceituado no RMUE e seja reconhecida a sua correta integração urbanística;
- c) Seja verificada a preexistência das edificações em causa através de Cartografia ou Ortofotomapa existente nos serviços municipais até à entrada em vigor do presente Plano.

2 — São admitidas ampliações pontuais das construções existentes referidas no n.º 1 se as mesmas se mostrarem necessárias para a sua legalização. Outras ampliações deverão respeitar os parâmetros urbanísticos referidos no presente Regulamento.



Artigo 91.º

**Disposições excecionais**

1 — Nas propriedades que estejam abrangidas por duas ou mais categorias ou classes de espaço, admite-se a implantação do edifício no(s) prédio(s) objeto(s) da operação urbanística, desde que:

- a) A área total da construção da edificabilidade não exceda a área de construção determinada pela aplicação cumulativa dos índices urbanísticos de cada classe de espaço;
- b) Sejam respeitadas por classe de espaço os restantes parâmetros urbanísticos, nomeadamente o número máximo de pisos acima da cota de soleira;
- c) Não colida com Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública.

2 — A transposição de qualquer parcela de terreno para uma classe ou categoria de espaço diferente daquela que lhe está atribuída na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo só poderá realizar-se através das seguintes ações:

- a) Revisão do Plano;
- b) Elaboração e aprovação de um qualquer instrumento de gestão territorial;
- c) Ajustamento de pormenor nos limites entre espaços, por razões de cadastro das propriedades ou demarcação relativa a elementos físicos imutáveis.

Artigo 92.º

**Compromissos assumidos**

1 — O presente Plano não derroga os direitos conferidos por informações prévias favoráveis, autorizações e licenças, aprovações ou alterações válidas, incluindo projetos de arquitetura e hastas públicas alienadas, mesmo que não tituladas por alvará, concedidas pelas entidades administrativas competentes antes da entrada em vigor do Plano.

2 — O disposto no número anterior não prejudica o regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade, nem a possibilidade de alteração, por iniciativa municipal, das concessões de licença ou autorização de operação de loteamento necessária à execução do Plano decorrentes da legislação em vigor.

3 — O presente Plano não derroga os direitos conferidos pela Autarquia a terceiros no âmbito de contratos, protocolos ou outros compromissos, titulados por documentos com força e eficácia jurídica, assumidos pelo executivo camarário antes da entrada em vigor do Plano.

Artigo 93.º

**Vigência**

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.



## ANEXO I

**Património classificado e em vias de classificação**

|           |   |
|-----------|---|
| <b>1</b>  | <b>Castelo de Santa Maria da Feira</b><br>Monumento Nacional<br>MN, Decreto de 16-06-1910<br>ZEP, DG 2.ª Série, n.º 195 de 22-08-1946   |
| <b>2</b>  | <b>Troço da Antiga Via de Mosteirô</b><br>Imóvel de Interesse Público<br>Decreto n.º 26-A/92, DR - 1.ª Série-B, de 01-06-1992   |
| <b>3</b>  | <b>Quinta do Engenho Novo</b><br>Imóvel de Interesse Público<br>Decreto n.º 516/71, DG n.º 274, de 22-11  |
| <b>4</b>  | <b>Casa da Portela</b><br>Imóvel de Interesse Público<br>Decreto n.º 28/82, DR n.º 47, de 26-02   |
| <b>5</b>  | <b>Mamoá da Quinta da Laje</b><br>Imóvel de Interesse Público<br>Decreto n.º 67/97, DG n.º 301, de 31-12  |
| <b>6</b>  | <b>Castro de Romariz</b><br>Imóvel de Interesse Público<br>Decreto n.º 34452, DG n.º 59, de 20-03-1945  |
| <b>7</b>  | <b>Edifício da Mala-Posta de Sanfins</b><br>Imóvel de Interesse Público<br>Decreto n.º 735/74, de 21-01   |
| <b>8</b>  | <b>Casa da Torre</b><br>Imóvel de Interesse Público<br>Decreto n.º 129/77, DR n.º 226, de 29-09   |
| <b>9</b>  | <b>Troço da Estrada Real Lisboa - Porto, em Airas</b><br>Imóvel de Interesse Público<br>Decreto n.º 26-A/92, de 01-06   |
| <b>10</b> | <b>Capela de Santo Estêvão (Velha)</b><br>Imóvel de Interesse Municipal<br>Decreto n.º 45/93, de 30-11  |
| <b>11</b> | <b>Igreja da Misericórdia e dependências anexas, escadaria e chafariz</b><br>Monumento de Interesse Público, com estabelecimento de ZEP<br>Portaria n.º 663/2012, DR - 2.ª Série n.º 215, de 07-11-2012 |
| <b>12</b> | <b>Mercado Municipal de Santa Maria da Feira</b><br>Monumento de Interesse Público, com estabelecimento de ZEP<br>Portaria n.º 740-CF/2012, DR - 2.ª Série n.º 248 de 24-12-2012                        |
| <b>13</b> | <b>Igreja e Convento dos Lóios, incluindo escadaria monumental</b><br>Monumento de Interesse Público, com estabelecimento de ZEP<br>Portaria n.º 718/2012, DR - 2.ª Série n.º 237, de 07-12-2012        |
| <b>14</b> | <b>Castro de Fiães</b><br>Imóvel em Vias de Classificação<br>Em vias de classificação, com despacho de homologação como IIP, de 19-11-1975  |
| <b>15</b> | <b>Mamoela de Vinhó</b><br>Sítio de Interesse Público<br>Portaria n.º 43, DR - 2.ª Série n.º 14, de 21-01-2014  |
| <b>16</b> | <b>Quinta da Murtosa</b><br>Imóvel em Vias de Classificação<br>Anúncio n.º 151/2014, DR - 2.ª Série n.º 113, de 16-06-2014  |



ANEXO II

**Património arqueológico**

- 1A — Castro de Fiães — Fiães
- 2A — Troço da Estrada Real Lisboa — Porto, em Airas — São João de Ver
- 3A — Troço da Via Antiga de Mosteirô — Mosteirô
- 4A — Quinta do Engenho Novo — Paços de Brandão
- 5A — Mamoela do Vinhó — Pigeiros
- 6A — Mamoela da Quinta da Lage — Pigeiros
- 7A — Castro de Romariz — Romariz
- 8A — Mala-Posta de Sanfins — Sanfins
- 9A — Castelo de Santa Maria da Feira — Santa Maria da Feira
- 11A — Pegadas de Boi — Caldas de São Jorge
- 12A — Além Rio — Espargo
- 13A — Aqueduto de Milheirós de Poiães — Milheirós de Poiães
- 14A — Couteiro do Murado — Mozelos
- 15A — Outeiro do Murado — Mozelos
- 16A — Fábrica de Papel de Custódio Pais — Paços de Brandão
- 17A — Fábrica de Papel Azevedos — Paços de Brandão
- 18A — Fábrica de Papel da Azenha — Paços de Brandão
- 19A — Pegadinhas da Laje — Pigeiros
- 20A — Mamoela da Laje — Pigeiros
- 21A — Pegadinhas da Laje 2 — Pigeiros
- 23A — Choupelo — Romariz
- 25A — Ponte em Arco — São Miguel do Souto
- 27A — Fábrica de Papel de Nossa Senhora da Lapa — São Paio de Oleiros
- 1SA — Igreja Matriz — São Martinho — Argoncilhe
- 2SA — Capela de São Tomé — Argoncilhe
- 3SA — Capela de Santo António — Argoncilhe
- 4SA — Capela de Nossa Senhora das Neves — Argoncilhe
- 5SP — Capela de Nossa Senhora do Campo — Argoncilhe
- 6SA — Igreja Matriz Arrifana — Arrifana
- 7SA — Capela de Nossa Senhora do Ó — Arrifana
- 8SA — Igreja Paroquial — Caldas de São Jorge
- 9SA — Igreja Paroquial de São Pedro — Canedo — Canedo
- 10SA — Igreja Matriz — São Martinho Bispo — Escapães
- 11SA — Capela de Nossa Senhora das Necessidades — Escapães
- 12SA — Igreja Paroquial São Tiago-o-maior — Espargo
- 13SA — Capela de Nossa Senhora de Lurdes e das Almas — Fiães
- 14SA — Capela de Nossa Senhora da Conceição — Fiães
- 15SA — Capela do Senhor dos Aflitos — Fiães
- 16SA — Igreja Paroquial São Salvador — Fornos
- 17SA — Capela de Santo António — Fornos
- 18SA — Igreja Paroquial Santo André — Gião
- 19SA — Igreja Matriz São Mamede — Guisande
- 20SA — Igreja Matriz São Tiago — Lobão
- 21SA — Capela de Santo Ovídio — Lobão
- 22SA — Igreja Paroquial São Vicente — Louredo
- 23SA — Capela de Nossa Senhora da Natividade — Louredo
- 24SA — Igreja Paroquial São Tiago — Lourosa
- 25SA — Capela de São Miguel — Lourosa
- 26SA — Capela de São Geraldo — Milheirós de Poiães
- 27SA — Capela Senhora das Dores — Milheirós de Poiães



- 28SA — Capela da Quinta das Meladas — Mozelos
- 29SA — Igreja Paroquial de Mozelos — Mozelos
- 30SA — Igreja Paroquial Santo André — Mosteirô
- 31SA — Capela Nossa Senhora do Carmo e Senhora do Ermo — Mosteirô
- 32SA — Igreja Matriz São Cipriano — Paços de Brandão
- 33SA — Capela de São Cristóvão — Paços de Brandão
- 34SA — Igreja Matriz de Santa Maria de Pigeiros — Pigeiros
- 35SA — Igreja Paroquial São Tiago — Rio Meão
- 36SA — Capela de Santo António — Rio Meão
- 37SA — Capela de Nossa Senhora dos Remédios — Romariz
- 38SA — Capela de Santo António — Romariz
- 39SA — Capela de Nossa Senhora da Portela — Romariz
- 40SA — Capela de São Tiago — Romariz
- 41SA — Igreja Paroquial São Pedro Apóstolo — Sanfins
- 42SA — Igreja Paroquial Santa Eulália — Sanguedo
- 43SA — Capela de São Bartolomeu — Sanguedo
- 44SA — Igreja Matriz e Convento do Espírito Santo — Santa Maria da Feira
- 45SA — Igreja da Misericórdia — Santa Maria da Feira
- 46SA — Capela N.ª Srª Campos — Santa Maria da Feira
- 47SA — Capela Nossa Senhora da Piedade — Santa Maria da Feira
- 48SA — Capela de São Miguel — Santa Maria da Feira
- 49SA — Capela de Todos os Santos — Santa Maria da Feira
- 50SA — Capela Nossa Senhora da Encarnação — Santa Maria da Feira
- 51SA — Igreja Matriz S. João de Ver (antiga) — São João de Ver
- 52SA — Capela de Nossa Senhora da Hora — São João de Ver
- 53SA — Capela de Santa Rita — São João de Ver
- 54SA — Igreja Matriz de São Miguel — São Miguel de Souto
- 55SA — Capela de Nossa Senhora do Parto — São Miguel de Souto
- 56SA — Igreja Paroquial de São Paio — São Paio de Oleiros
- 57SA — Igreja Paroquial de São Mamede — Travanca
- 58SA — Igreja Matriz de Santa Maria — Vale
- 59SA — Capela de São Tomé (Vale) — Vale
- 60SA — Igreja Paroquial Vila Maior — Vila Maior

ANEXO III

**Outros valores patrimoniais**

**Salvaguarda Integral**

- SI 1 — Igreja Matriz de S. João Batista (nova) — S. João de Ver
- SI 2 — Igreja Paroquial de S. Jorge — Caldas de S. Jorge
- SI 3 — Igreja Paroquial de S. Mamede — Travanca
- SI 4 — Igreja Paroquial do Vale — Vale
- SI 5 — Igreja Paroquial de S. Mamede — Vila Maior
- SI 6 — Igreja Paroquial de S. Martinho — Argoncilhe
- SI 7 — Capela de Santo António — Argoncilhe
- SI 8 — Igreja do Cristo-rei — Argoncilhe
- SI 9 — Capela da Azenha — Argoncilhe
- SI 10 — Capela de Nossa Senhora das Neves — Argoncilhe
- SI 11 — Capela de S. Pedro — Argoncilhe
- SI 12 — Capela de Santo Estêvão (Nova) — Arrifana
- SI 13 — Igreja Matriz de Santa Maria — Arrifana
- SI 14 — Capela de Nossa Senhora do Ó — Arrifana



- SI 15 — Casa Senhorial das Caldas de S. Jorge — Caldas de S. Jorge
- SI 16 — Capela de S. Miguel o “justo” — Santa Maria da Feira
- SI 17 — Capela de S. Pedro das Fontainhas — Arrifana
- SI 18 — Capela de Nossa Senhora das Necessidades — Escapães
- SI 19 — Igreja Matriz do Vale — Vale
- SI 20 — Igreja Paroquial de S. Martinho — Escapães
- SI 21 — Capela de Santo António — Escapães
- SI 22 — Capela de Nossa Senhora das Necessidades (Nova) — Escapães
- SI 23 — Igreja Paroquial S. Tiago — Espargo
- SI 24 — Capela da Rua da Estrada Nacional — Espargo
- SI 25 — Capela de S. Miguel e Academia de Música de SM Feira — Santa Maria da Feira
- SI 26 — Capela de Santo André — Santa Maria da Feira
- SI 27 — Capela de Nossa Senhora da Piedade — Santa Maria da Feira
- SI 28 — Capela de Nossa Senhora de Campos — Santa Maria da Feira
- SI 29 — Igreja Paroquial de S. Salvador — Fornos
- SI 30 — Capela de Santo António — Fornos
- SI 31 — Capela de Nossa Senhora da Conceição — Fiães
- SI 32 — Igreja Matriz de Nossa Senhora da Assunção — Fiães
- SI 33 — Capela de Nossa Senhora dos Aflitos — Fiães
- SI 34 — Capela de Nossa Senhora de Lurdes e de Nossa Senhora das Almas — Fiães
- SI 35 — Igreja Paroquial de S. Mamede — Guisande
- SI 36 — Capela de Nossa Senhora da Boa Fortuna e de Santo António — Guisande
- SI 37 — Capela Senhor do Bonfim — Guisande
- SI 38 — Igreja Paroquial de S. Tiago — Lobão
- SI 39 — Capela de S. Judas Tadeu — Lobão
- SI 40 — Capela do Senhor do Aflitos — Nogueira da Regedoura
- SI 41 — Capela de Nossa Senhora da Livração — Lobão
- SI 42 — Capela de S. Sebastião — Lobão
- SI 43 — Capela de Santo Ovídio — Lobão
- SI 44 — Capela de Santo António — Milheirós de Poiares
- SI 45 — Igreja Paroquial de S. Miguel — Milheirós de Poiares
- SI 46 — Capela de Nossa Senhora das Dores — Milheirós de Poiares
- SI 47 — Capela de São Geraldo — Milheirós de Poiares
- SI 48 — Capelas do Monte Calvário — Vila Maior
- SI 49 — Igreja Matriz de S. Pedro — Canedo
- SI 50 — Igreja Matriz de Santo André — Gião
- SI 51 — Igreja Paroquial de S. Vicente — Louredo
- SI 52 — Igreja Paroquial de Santo André — Mosteirô
- SI 53 — Capela de Nossa Senhora da Boa Morte — Mosteirô
- SI 54 — Igreja Paroquial de Mozelos — Mozelos
- SI 55 — Capela de S. Brás — Mozelos
- SI 56 — Capela da Quinta das Meladas — Mozelos
- SI 57 — Capela de Nossa Senhora da Livração — Paços de Brandão
- SI 58 — Capela de Santo António — Paços de Brandão
- SI 59 — Igreja Paroquial de S. Cipriano — Paços de Brandão
- SI 60 — Igreja de S. Tiago — Rio Meão
- SI 61 — Capela de Santo António — Rio Meão
- SI 62 — Igreja Matriz de Rio Meão — Rio Meão
- SI 63 — Capela de Nossa Senhora da Boa Viagem — Rio Meão
- SI 64 — Capela de Casais de Baixo — Rio Meão
- SI 65 — Igreja Matriz de S. Paio de Oleiros — S. Paio de Oleiros
- SI 66 — Capela do Antigo Hospital de S. Paio de Oleiros/Capela de Nossa Senhora da Saúde — S. Paio de Oleiros
- SI 67 — Capela de S. João Batista — S. Paio de Oleiros



- SI 68 — Capela do Sameiro — S. Paio de Oleiros
- SI 69 — Capela de Nossa Senhora da Portela — Romariz
- SI 70 — Igreja Paroquial de Santo Isidoro — Romariz
- SI 71 — Capela de S. Silvestre — Romariz
- SI 72 — Capela de Nossa Senhora dos Remédios — Romariz
- SI 73 — Capela de Nossa Senhora dos Milagres — Romariz
- SI 74 — Capela da Rua de Gil Vicente — Romariz
- SI 75 — Capela de S. Tiago — Romariz
- SI 76 — Capela de Santo António — Romariz
- SI 77 — Igreja Matriz de S. Pedro Apóstolo — Sanfins
- SI 78 — Igreja Paroquial de Santa Eulália — Sanguedo
- SI 79 — Igreja Paroquial de S. João Batista (velha) — S. João de Ver
- SI 80 — Capela de Nossa Senhora da Natividade — Louredo
- SI 81 — Igreja Paroquial de S. Tiago — Lourosa
- SI 82 — Igreja Paroquial de S. Cristóvão — Nogueira da Regedoura
- SI 83 — Igreja Paroquial de Santa Maria — Pigeiros
- SI 84 — Igreja Paroquial de Santa Maria — Santa Maria de Lamas
- SI 85 — Capela de Santa Luzia — Canedo
- SI 86 — Capela de Nossa Senhora do Amparo — Canedo
- SI 87 — Capela da Rua da Póvoa — Canedo
- SI 88 — Capela de S. Paio (Nova) — Canedo
- SI 89 — Capela de S. Paio (Velha) — Canedo
- SI 90 — Capela de Nossa Senhora da Piedade — Canedo
- SI 91 — Capela de Nossa Senhora das Dores — Canedo
- SI 92 — Capela de Nossa Senhora das Dores (velha) — Canedo
- SI 93 — Capela de Rebordelo — Canedo
- SI 94 — Capela de Santa Bárbara — Canedo
- SI 95 — Capela da Rua da Igreja — Louredo
- SI 96 — Capela de S. Cipriano — Louredo
- SI 97 — Capela de S. Miguel — Lourosa
- SI 98 — Capela do Sagrado Coração de Jesus — Lourosa
- SI 99 — Capela das Almas — Lourosa
- SI 100 — Capela de Nossa Senhora dos Remédios — Nogueira da Regedoura
- SI 101 — Capela de Nossa Senhora da Saúde — Nogueira da Regedoura
- SI 102 — Capela da Rua da Várzea — Pigeiros
- SI 103 — Capela de S. Bartolomeu — Sanguedo
- SI 104 — Capela de Moure — Santa Maria de Lamas
- SI 105 — Capela de Nossa Senhora da Hora — S. João de Ver
- SI 106 — Capela de Santo André — S. João de Ver
- SI 107 — Capela de S. Bento — S. João de Ver
- SI 108 — Capela das Almas — Joaquim José Brandão — S. Miguel de Souto
- SI 109 — Igreja Matriz de S. Miguel — S. Miguel de Souto
- SI 110 — Capela de Nossa Senhora da Guia — S. Miguel de Souto
- SI 111 — Capela de S. João — Travanca
- SI 114 — Capela de Santo António (Cedofeita) — Vale
- SI 113 — Capela de S. Tomé — Vale

**Salvaguarda Estrutural**

- SE 1 — Quinta da Rua das Cavadas e Capela de Santa Rita — S. João de Ver
- SE 2 — Quinta do Paçô — Casa Côrte-Real — S. João de Ver
- SE 3 — Casa Paroquial de S. João de Ver — S. João de Ver
- SE 4 — Quinta do Chora — Lourosa
- SE 5 — Fábrica de Papel de Nogueira da Regedoura — Nogueira da Regedoura



- SE 6 — Quinta de Passais — Sanfins
- SE 7 — Casa Senhorial da Rua Central — Argoncilhe
- SE 8 — Casa do Largo Professor Joaquim da Silva Tavares — Argoncilhe
- SE 9 — Edifício das Termas de S. Jorge — Caldas de S. Jorge
- SE 10 — Quinta e Capela de S. Tomé — Argoncilhe
- SE 11 — Casa Nobre de Francisco LS Resende — Arrifana
- SE 12 — Casa dos Condes de S. Tiago de Lobão — Centro de Recursos Educativos — Lobão
- SE 13 — Estação dos caminhos de ferro de Arrifana — Arrifana
- SE 14 — EB1 do Outeiro — Arrifana
- SE 15 — Quinta do Vale Grande — Escapães
- SE 16 — Casa do Dr. Juiz — Rio Meão
- SE 17 — Casa da Avenida de Santiago — Rio Meão
- SE 18 — Quinta da Boavista — Espargo
- SE 19 — Quinta do Dr. Vaz (Quinta das Ribas) — Santa Maria da Feira
- SE 20 — Quinta do Castelo — Santa Maria da Feira
- SE 21 — Edifício Misto — Arqt.º Viana de Lima — Santa Maria da Feira
- SE 22 — Estalagem de Santa Maria da Feira — Escola de Hotelaria — Santa Maria da Feira
- SE 23 — Quinta da Av. Dr. Belchior Cardoso da Costa — Santa Maria da Feira
- SE 24 — Quinta da Chamuscada/Quinta Alves Moreira — Santa Maria da Feira
- SE 25 — Edifício do Tribunal de Santa Maria da Feira (Velho) — Santa Maria da Feira
- SE 26 — Estação de caminhos de ferro — Santa Maria da Feira
- SE 27 — Centro Cultural e Escola de Música de Fornos — Fornos
- SE 28 — Casa Senhorial da Rua Burgo de Ryfana — Arrifana
- SE 29 — Casa Solarenga da Rua de S. Pedro — Canedo
- SE 30 — Casa de Alcina Bastos/Quinta do Inspetor — Fiães
- SE 31 — Quinta da Cavacada/Casa de Coelho e Castro — Fiães
- SE 32 — Quinta do Lousado — Canedo
- SE 33 — Quinta da MAF — Fornos
- SE 34 — Quinta do Quintão — Custódio A. Pinho — Guisande
- SE 35 — Casa da Rua da Igreja — Guisande
- SE 36 — Quinta das Meladas — Mozelos
- SE 37 — Quintas da Rua da Quintã — Travanca
- SE 38 — Quinta do Mouchão — Canedo
- SE 39 — Quinta da Alveada — Canedo
- SE 40 — Quinta da Rua da Botica — Canedo
- SE 41 — Quinta da Rua dos Castanheiros — Canedo
- SE 42 — Fábrica de Papel do Cascão — Louredo
- SE 43 — EB1 da Igreja — Milheirós de Poiares
- SE 44 — Casa Palaciana — Mosteirô
- SE 45 — Casa de Manuel Martins Ferreira Silva — Mozelos
- SE 46 — Casa Senhorial — Mozelos
- SE 47 — Conjunto de 2 Palacetes — Mozelos
- SE 48 — Casa da Rua Doutor Amorim — Mozelos
- SE 49 — Casa da Rua da Aldeia — Paços de Brandão
- SE 50 — Quinta de Joaquim Carvalho — Paços de Brandão
- SE 51 — Casa Nobre de Francisco José — 1834 — Paços de Brandão
- SE 52 — Quinta de Baixo — Paços de Brandão
- SE 53 — Casa Brasileira — Paços de Brandão
- SE 54 — Quinta do Matoso — Paços de Brandão
- SE 55 — Casa da Rua de Entre Carreiras — Paços de Brandão
- SE 56 — Núcleo Museológico de Paços de Brandão — Paços de Brandão
- SE 57 — Fábrica de Papel da Azenha — Paços de Brandão
- SE 58 — Ponte de Arco — S. Miguel do Souto
- SE 59 — Fábrica de Papel de Nossa Senhora da Lapa — S. Paio de Oleiros





- SE 60 — Estação de caminhos de ferro de Paços de Brandão — Paços de Brandão  
 SE 61 — Quinta da Cardanha — S. Paio de Oleiros  
 SE 62 — Quinta do Candal — S. Paio de Oleiros  
 SE 64 — Estação dos caminhos de ferro de S. Paio de Oleiros — S. Paio de Oleiros  
 SE 65 — Casa do Largo de Santo Isidoro — Romariz  
 SE 66 — Quinta do Dr. Correia de Sá — Sanfins  
 SE 67 — Museu de Santa Maria de Lamas — Santa Maria de Lamas  
 SE 67 — Antigo Hospital de S. Paio de Oleiros/Asilo de Nossa Senhora da Saúde — S. Paio de Oleiros  
 SE 68 — Casa Brasileira/Infantário de Lourosa — Lourosa  
 SE 69 — Estação dos caminhos de ferro — S. João de Ver  
 SE 70 — EB1 do Mirante — Canedo  
 SE 71 — Aqueduto de Milheirós de Poiares — Milheirós de Poiares  
 SE72 — Ponte Romana — Espargo  
 SE 73 — Quinta do Seixal — Milheirós de Poiares

#### Núcleos Habitacionais Antigos

- NA 1 — Centro Histórico de Santa Maria da Feira — Santa Maria da Feira  
 NA 2 — Núcleo Antigo da Rua da Vergada — Argoncilhe/Mozelos  
 NA 3 — Núcleo Habitacional de Louredo — Louredo  
 NA 4 — Núcleo Urbano da Sé — Caldas de S. Jorge  
 NA 5 — Núcleo Antigo da Rua Dr. António Gomes Rebelo — Arrifana  
 NA 6 — Núcleo Habitacional Antigo do Largo do Murado — Mozelos

#### ANEXO IV

#### Delimitação da REN — Propostas de Exclusão

#### Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia

#### Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte

#### QUADRO ANEXO

#### Delimitação da Reserva Ecológica Nacional do Concelho de Santa Maria da Feira

#### Proposta de exclusão

| Áreas a excluir (n.º de ordem) | Áreas da REN afetadas                 | Fim a que se destina             | Fundamentação           |
|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| C1                             | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes. |
| C2                             | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes. |
| C3                             | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes. |
| C4                             | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação, atividades económicas | Edificações existentes. |
| C6                             | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação, atividades económicas | Edificações existentes. |
| C7                             | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes. |
| C8                             | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes. |
| C9                             | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes. |
| C10                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Equipamentos. . . . .            | Edificações existentes. |
| C11                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação, atividades económicas | Edificações existentes. |
| C12                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes. |
| C13                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes. |
| C14                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes. |
| C15                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes. |
| C16                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes. |
| C17                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes. |
| C18                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes. |



| Áreas a excluir (n.º de ordem) | Áreas da REN afetadas                 | Fim a que se destina             | Fundamentação  |
|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--|
| C19                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Equipamentos. . . . .            | Edificações existentes.  |
| C20                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C21                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C22                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C23                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C24                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C25                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C26                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Loteamento aprovado.   |
| C27a                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes e projeto de via (IC Feira — Arouca) com DIA favorável. |
| C27b                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes e projeto de via (IC Feira — Arouca) com DIA favorável. |
| C28                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C29                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C30                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Equipamentos. . . . .            | Edificações existentes.  |
| C31                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C32                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C33                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Equipamentos. . . . .            | Edificações existentes.  |
| C34                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes — Projeto aprovado.                                     |
| C35                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C36                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes.  |
| C37                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes.  |
| C38                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C39                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes.  |
| C40                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C42                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C43                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C44                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C45                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C46                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Equipamentos. . . . .            | Edificações existentes.  |
| C47                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes.  |
| C49                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C50                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação, atividades económicas | Edificações existentes.  |
| C51                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C52                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C53                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C54                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações com projeto aprovado.  |
| C56                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes.  |
| C58                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação, equipamentos. . . . . | Edificações existentes.  |
| C59                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes.  |
| C60                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes — Loteamento aprovado.                                  |
| C61                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação, atividades económicas | Edificações existentes em áreas urbanas consolidadas.                          |
| C62                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C63                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificação aprovada.   |
| C64                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Equipamentos. . . . .            | Edificações existentes.  |
| C65                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes.  |
| C66                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação, atividades económicas | Edificações existentes.  |
| C67                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes.  |
| C68                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Projeto aprovado.  |
| C69a                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C69b                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C70                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes — Loteamento aprovado.                                  |
| C71                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C72                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação. . . . .               | Edificações existentes.  |
| C73                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes.  |



| Áreas a excluir (n.º de ordem) | Áreas da REN afetadas                 | Fim a que se destina             | Fundamentação  |
|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--|
| C75                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes — Projeto aprovado.               |
| C76                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C77a                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação, atividades económicas | Edificações existentes em aglomerado urbano consolidado. |
| C77b                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação, atividades económicas | Edificações existentes em aglomerado urbano consolidado. |
| C78                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes — Projeto aprovado.               |
| C79                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C80                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes.                                  |
| C81                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C82                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação, atividades económicas | Edificações existentes.                                  |
| C83                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes.                                  |
| C84                            | Proposta de Exclusão Sem efeito       |                                  |  |
| C85                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C86                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C89a                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C89b                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C89c                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação, atividades económicas | Edificações existentes.                                  |
| C90                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação, atividades económicas | Edificações existentes.                                  |
| C91                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes.                                  |
| C92                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes.                                  |
| C93                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C94                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C95                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C96                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação, atividades económicas | Edificações existentes.                                  |
| C97a                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C97b                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C98                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C99                            | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C100                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C101                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C102                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C104                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C105                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C106                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C107                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação, equipamentos. . . . . | Edificações existentes.                                  |
| C108                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Equipamentos. . . . .            | Edificações existentes.                                  |
| C109                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C110                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C111                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C112                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C113                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C114                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C115                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes.                                  |
| C116                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C117a                          | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação, atividades económicas | Edificações existentes.                                  |
| C117b                          | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C118                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes.                                  |
| C119                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C120                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C121                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação, equipamentos. . . . . | Edificações existentes.                                  |
| C124                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C125                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C126                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C127                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C128a                          | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C128b                          | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Habitação . . . . .              | Edificações existentes.                                  |
| C129                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes.                                  |
| C130                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes.                                  |
| C131                           | Zonas ameaçadas pelas cheias. . . . . | Atividades económicas. . . . .   | Edificações existentes.                                  |



| Áreas a excluir (n.º de ordem) | Áreas da REN afetadas                  | Fim a que se destina            | Fundamentação  |
|--------------------------------|--|---------------------------------|--|
| C132                           | Zonas ameaçadas pelas cheias . . . . . | Habitação . . . . .             | Edificações existentes.                                |
| C133                           | Zonas ameaçadas pelas cheias . . . . . | Habitação . . . . .             | Edificações existentes.                                |
| C134                           | Zonas ameaçadas pelas cheias . . . . . | Habitação . . . . .             | Edificações existentes.                                |
| E1                             | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E2                             | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E3                             | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E4                             | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E5                             | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E6                             | Área de máxima infiltração . . . . .   | Atividades económicas . . . . . | Preexistências.  |
| E7                             | Área com risco de erosão . . . . .     | Habitação . . . . .             | Colmatação da malha urbana por edificação existente.   |
| E8                             | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E9                             | Área de máxima infiltração . . . . .   | Atividades económicas . . . . . | Preexistências.  |
| E10                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E11                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E12                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E13                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E14                            | Cabeceira das linhas de água . . . . . | Habitação . . . . .             | Colmatação da malha urbana por edificação existente.   |
| E15                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E16                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Atividades económicas . . . . . | Expansão da malha urbana.                              |
| E17                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Atividades económicas . . . . . | Preexistências.  |
| E18                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E19                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Colmatação da malha urbana por edificações existentes. |
| E20                            | Área com risco de erosão . . . . .     | Atividades económicas . . . . . | Expansão da malha urbana.                              |
| E21                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Colmatação da malha urbana por edificação existente.   |
| E22                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E23                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Expansão da malha urbana.                              |
| E24                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E25                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Atividades económicas . . . . . | Preexistências.  |
| E26                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Atividades económicas . . . . . | Expansão da malha urbana.                              |
| E27                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E28                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E29                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E30                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E31                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E32                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E33                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E34                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Equipamentos . . . . .          | Preexistências.  |
| E35                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E36                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Colmatação da malha urbana por edificação existente.   |
| E37                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Colmatação da malha urbana por edificação existente.   |
| E38                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E39                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E40                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E41                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E42a                           | Área de máxima infiltração . . . . .   | Equipamentos . . . . .          | Expansão da malha urbana.                              |
| E42b                           | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Expansão da malha urbana.                              |
| E43                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Expansão da malha urbana.                              |
| E44                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Expansão da malha urbana.                              |
| E45                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Expansão da malha urbana.                              |
| E46                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E47                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E48                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E49                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .             | Preexistências.  |
| E50                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Equipamentos . . . . .          | Expansão da malha urbana.                              |
| E51                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Equipamentos . . . . .          | Preexistências.  |
| E52                            | Área com risco de erosão . . . . .     | Habitação . . . . .             | Expansão da malha urbana.                              |



| Áreas a excluir (n.º de ordem) | Áreas da REN afetadas                  | Fim a que se destina              | Fundamentação   |
|--------------------------------|--|-----------------------------------|---|
| E53                            | Área com risco de erosão . . . . .     | Atividades económicas . . . . .   | Preexistências.   |
| E55                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E56                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E57                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Atividades económicas . . . . .   | Preexistências.   |
| E58                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Atividades económicas . . . . .   | Preexistências.   |
| E59                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Equipamentos . . . . .            | Preexistências.   |
| E60                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação, atividades económicas  | Preexistências.   |
| E61                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E62                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E63                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E64                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E65                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E66                            | Área com risco de erosão . . . . .     | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E67                            | Área com risco de erosão . . . . .     | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E68                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E69                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E70                            | Área com risco de erosão . . . . .     | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E71                            | Área com risco de erosão . . . . .     | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E72                            | Área com risco de erosão . . . . .     | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E73                            | Área com risco de erosão . . . . .     | Habitação . . . . .               | Colmatação da malha urbana por edificação existente.                    |
| E74                            | Área com risco de erosão . . . . .     | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E75                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E76                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Equipamentos . . . . .            | Colmatação da malha urbana por edificação existente.                    |
| E77                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E78                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Colmatação da malha urbana por edificação existente.                    |
| E79                            | Área com risco de erosão . . . . .     | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E80                            | Área com risco de erosão . . . . .     | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E81                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E82                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Equipamentos . . . . .            | Preexistências.   |
| E83                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação, equipamentos . . . . . | Colmatação da malha urbana por edificação existente.                    |
| E84                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E85                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Colmatação da malha urbana por edificação existente.                    |
| E86                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E87                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E90                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Colmatação da malha urbana por edificação existente.                    |
| E91                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E93                            | Área com risco de erosão . . . . .     | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E94                            | Área com risco de erosão . . . . .     | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E95                            | Área com risco de erosão . . . . .     | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E96                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Atividades económicas . . . . .   | Preexistências.   |
| E97                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação, atividades económicas  | Preexistências.   |
| E98                            | Cabeceira das linhas de água . . . . . | Atividades económicas . . . . .   | Expansão da malha urbana.   |
| E99                            | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E100                           | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E101                           | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Colmatação da malha urbana por edificação existente.                    |
| E102                           | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E103                           | Área de máxima infiltração . . . . .   | Habitação . . . . .               | Preexistências.   |
| E104                           | Área com risco de erosão . . . . .     | Agricultura . . . . .             | Área desprovida de representatividade e continuidade sistémica (POACL). |
| E105                           | Área com risco de erosão . . . . .     | Floresta . . . . .                | Área desprovida de representatividade e continuidade sistémica (POACL). |
| E106                           | Área de máxima infiltração . . . . .   | Atividades económicas . . . . .   | Expansão da malha urbana.   |



**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT  
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

59664 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_59664\\_0109\\_Ord2021\\_Pub.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_59664_0109_Ord2021_Pub.jpg)

614458536