



santa maria da feira
câmara municipal

2ª revisão PDM Regulamento

agosto 2026

Índice

TÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS.....	11
Artigo 1.º - Âmbito Territorial.....	11
Artigo 2.º - Objetivos e Estratégia.....	11
Artigo 3.º - Composição do Plano.....	12
Artigo 4.º - Articulação com Outros Instrumentos de Gestão Territorial.....	14
Artigo 5.º - Definições	15
TÍTULO II – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....	16
Artigo 6.º - Identificação e Regime	16
TÍTULO III – USO DO SOLO	17
CAPÍTULO I – Classificação do Solo Rústico e Urbano	17
Artigo 7.º - Identificação e Regime	17
CAPÍTULO II – Disposições Comuns ao Solo Rústico e Urbano.....	19
Artigo 8.º - Integração e Transformação de Preexistências e Compromissos Assumidos	19
Artigo 9.º - Legalização.....	20
Artigo 10.º - Empreendimentos Turísticos	20
Artigo 11.º - Infraestruturas gerais e instalações de produção de energia	21
Artigo 12.º - Compatibilização funcional e inserção urbanística e paisagística	22
CAPÍTULO III – Solo Rústico	23
Artigo 13.º - Regime Geral.....	23
Artigo 14.º - Regime Comum de Edificabilidade.....	23
Secção I – Espaços Agrícolas	24
Artigo 15.º - Identificação e Usos.....	24
Artigo 16.º - Regime de Edificabilidade	25
Secção II – Espaços Florestais.....	26
Artigo 17.º - Identificação e Usos.....	26



Artigo 18.º - Ações Interditas	26
Artigo 19.º - Regime de Edificabilidade	26
Secção III – Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos.....	27
Artigo 20.º - Identificação e Usos.....	27
Artigo 21.º - Regime da Edificabilidade	27
Artigo 22.º – Novas Explorações de Recursos Energéticos e Geológicos	28
Secção IV – Aglomerados Rurais	28
Artigo 23.º - Identificação e Uso	28
Artigo 24.º - Regime de Edificabilidade	28
Secção V - Áreas de Edificação Dispersa	29
Artigo 25.º - Identificação e Uso	29
Artigo 26.º - Regime de Edificabilidade	29
Secção VI – Espaços de Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas de Ocupação ..	30
Subsecção I – Espaços de Equipamentos.....	30
Artigo 27.º - Identificação.....	30
Subsecção II- Espaços de Infraestruturas	30
Artigo 28.º - Identificação.....	30
Subsecção III - Outras Estruturas de Ocupação - Espaços de Recreio e Lazer	30
Artigo 29.º - Identificação e usos	30
CAPÍTULO IV – SOLO URBANO	31
Artigo 30.º - Critérios de edificabilidade.....	31
Artigo 31.º - Edificação em zona urbana consolidada.....	32
Artigo 32.º - Usos e Atividades em Solo Urbano	33
Artigo 33.º - Empreendimentos de Carácter Estratégico.....	33
Secção I – Espaços Centrais	34
Artigo 34.º - Identificação e Caracterização	34



Artigo 35.º - Tipologias e Usos	34
Subsecção I – Espaços Centrais Tipo I	34
Artigo 36.º - Regime de Edificabilidade	34
Subsecção II – Espaços Centrais Tipo II	35
Artigo 37.º - Regime de Edificabilidade	35
Subsecção III – Espaços Centrais Tipo III	35
Artigo 38.º - Regime de Edificabilidade	35
Secção II – Espaços Habitacionais	35
Artigo 39.º - Identificação e Caraterização	35
Artigo 40.º - Tipologias e Usos	36
Subsecção I – Espaços Habitacionais Tipo I	36
Artigo 41.º - Regime de Edificabilidade	36
Subsecção II – Espaços Habitacionais Tipo II	36
Artigo 42.º - Regime de Edificabilidade	36
Subsecção III – Espaços Habitacionais Tipo III	37
Artigo 43.º - Regime de Edificabilidade	37
Secção III – Espaços Urbanos de Baixa Densidade	37
Artigo 44.º - Identificação e Caraterização	37
Artigo 45.º - Uso e Regime de Edificabilidade	38
Secção IV – Espaços de Atividades Económicas	38
Artigo 46.º - Identificação e Caraterização	38
Artigo 47.º - Tipologia	38
Subsecção I - Espaços de Atividades Económicas - Tipo I	39
Artigo 48.º - Regime de Edificabilidade	39
Subsecção II - Espaços de Atividades Económicas - Tipo II	39
Artigo 49.º - Identificação e Caraterização	39



Artigo 50.º - Regime de Edificabilidade	40
Secção V – Espaços de Uso Especial	40
Artigo 51.º - Identificação	40
Subsecção I - Espaços de Equipamentos	40
Artigo 52.º - Uso e regime de edificabilidade	40
Subsecção II- Espaços de Infraestruturas Estruturantes	41
Artigo 53.º - Uso e regime de edificabilidade	41
Subsecção III – Espaços Turísticos	41
Artigo 54.º - Identificação e Caraterização	41
Secção VI – Espaços Verdes	41
Artigo 55.º - Identificação e Caracterização	41
Artigo 56.º - Tipologia	42
Subsecção I – Espaços Verdes Urbanos	42
Artigo 57.º - Identificação e Caraterização	42
Subsecção II – Espaços Verdes de Logradouro	43
Artigo 58.º - Identificação e Usos	43
TÍTULO IV – ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS	43
Artigo 59.º - Adaptação e Mitigação	43
TÍTULO V – SALVAGUARDAS ESPECÍFICAS	44
Secção I – Património	44
Subsecção I – Património Cultural Classificado e em Vias de Classificação	44
Artigo 60.º - Identificação e Caracterização	44
Subsecção II – Património Arqueológico	45
Artigo 61.º - Identificação e Regime	45
Subsecção III – Outros Valores Patrimoniais	45
Artigo 62.º - Identificação	45



Artigo 63.º - Condicionamentos de Intervenção	46
Subsecção IV – Núcleos Habitacionais Antigos.....	47
Artigo 64.º - Identificação e Caracterização	47
Artigo 65.º - Condicionamentos de Intervenção	47
Secção II – Ambientais	47
Subsecção V – Estrutura Ecológica Municipal.....	47
Artigo 66.º - Identificação e Caracterização	47
Artigo 67.º - Regime de Ocupação	49
Secção III – Riscos	50
Artigo 68.º - Zonas Inundáveis.....	50
Artigo 69.º - Zonas de Infiltração Máxima.....	52
Artigo 70.º - Perigosidade de Incêndios Rurais	53
Artigo 71.º - Risco Associado a Estabelecimentos com Substâncias Perigosas (Seveso)	54
Artigo 72.º – Exposição ao Radão (Rn).....	54
Secção IV – Zonamento Acústico	54
Artigo 73.º - Classificação Acústica	54
Artigo 74.º - Zonas de Conflito.....	55
Secção V – Regime de Proteção da Albufeira Crestuma-Lever.....	55
Artigo 75.º - Âmbito	55
Artigo 76.º - Definições	56
Artigo 77.º - Estruturação Espacial da Zona de Proteção da Albufeira.....	58
Artigo 78.º - Património Arqueológico.....	58
Artigo 79.º - Captação de Água para Consumo Humano.....	59
Artigo 80.º - Atividades Interditas e Condicionadas da Zona de Proteção da Albufeira ...	59
Artigo 81.º - Áreas de Risco.....	61
Artigo 82.º - Zona Reservada da Albufeira	61



Artigo 83.º - Condições para a Edificabilidade	62
Artigo 84.º - Saneamento Básico.....	62
Artigo 85.º - Rede Viária e Acessos.....	63
Artigo 86.º - Área de Especial Interesse Ambiental.....	64
Artigo 87.º - Área de Valorização Ecológica.....	65
Artigo 88.º - Áreas Agrícolas e Áreas Florestais	65
Artigo 89.º - Áreas de Utilização Recreativa e de Lazer Tipo I	66
Artigo 90.º - Áreas com Vocação Edificável	67
Secção VI – Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre o Douro e Minho (PROF-EDM)	67
Artigo 91.º - Orientações e Determinações	67
Secção VII – Programa Sub-Regional de Ação da Área Metropolitana do Porto (PSA-AMP). 68	
Artigo 92.º - Critérios e Orientações para as Áreas de APPS.....	68
TÍTULO VI – ESTRUTURA FERROVIÁRIA E RODOVIÁRIA	68
Artigo 93.º - Espaço Canal.....	68
Artigo 94.º - Rede Ferroviária	69
Artigo 95.º - Rede Rodoviária	69
Artigo 96.º - Hierarquização da Rede Rodoviária.....	70
Artigo 97.º - Parâmetros de Dimensionamento	70
Artigo 98.º - Parâmetros de Dimensionamento - Estacionamento Automóvel.....	72
Artigo 99.º - Parâmetros de Dimensionamento - Espaços Verdes de Utilização Coletiva	73
Artigo 100.º- Parâmetros de Dimensionamento - Equipamentos de Utilização Coletiva..	74
Artigo 101.º - Compensação.....	74
TÍTULO VII – PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO	75
Secção I - Disposições Gerais.....	75
Artigo 102.º - Programação Estratégica de Execução	75
Artigo 103.º - Áreas Programadas	75



Artigo 104.º - Unidades e Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG e SUOPG)	76
Secção II -Execução	79
Artigo 105.º - Sistema de Execução	79
Artigo 106.º - Prazos de Execução	80
Artigo 107.º - Unidades de Execução	80
Secção III– Regime Económico e Financeiro	81
Artigo 108.º - Princípios	81
Artigo 109.º - Mecanismos da Perequação e Âmbito de Aplicação	81
Subsecção I – Edificabilidade	82
Artigo 110.º - Conceitos Associados à Edificabilidade	82
Artigo 111.º - Disposições Relativas à Edificabilidade	82
Artigo 112.º - Áreas Operativas para Efeitos de Perequação de Edificabilidade	83
Artigo 113.º - Edificabilidade Média	83
Artigo 114.º - Edificabilidade Concreta e Compensações	83
Subsecção II – Encargos Urbanísticos	84
Artigo 115.º - Disposições Base relativas a Encargos Urbanísticos	84
Artigo 116.º - Identificação dos Encargos Urbanísticos	84
Artigo 117.º - Encargos Urbanísticos Padrão	85
Artigo 118.º - Repartição dos Custos de Urbanização	85
Secção IV – Outros Instrumentos do Regime Económico e Financeiro	86
Artigo 119.º - Identificação	86
Artigo 120.º - Avaliação do Solo Urbano	87
Artigo 121.º - Aquisição do Solo pelo Município	87
Artigo 122.º - Direito de Preferência	87
Artigo 123.º - Reserva de Solo	88
Artigo 124.º - Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística	88



Artigo 125.º - Os Incentivos às Operações Urbanísticas	88
TÍTULO VIII - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	89
Artigo 126.º - Disposições Revogatórias	89
Artigo 127.º - Disposições Excecionais	90
Artigo 128.º - Transição da Disciplina Urbanística	90
Artigo 129.º - Entrada em Vigor e Vigência	90
ANEXOS do Regulamento	91
I. CONTEÚDOS PROGRAMÁTICOS DAS UOPG E SUOPG	
II. ÁREAS PROGRAMADAS	
III. RESERVAS DE SOLO	
IV. PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO	
V. PATIMÓNIO ARQUEOLÓGICO	
VI. ÁREAS DE SENSIBILIDADE ARQUEOLÓGICA	
VII. OUTROS VALORES PATRIMONIAIS - SALVAGUARDA ESTRUTURAL	
VIII. OUTROS VALORES PATRIMONIAIS - SALVAGUARDA INTEGRAL	
IX. NÚCLEOS HABITACIONAIS ANTIGOS	
X. DELIMITAÇÃO DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL DO CONCELHO DE SANTA MARIA DA FEIRA	
XI. ORIENTAÇÕES E DETERMINAÇÕES DO PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DE ENTRE O DOURO E MINHO (PROF-EDM).	
XII. PROGRAMA SUB-REGIONAL DE AÇÃO DE GESTÃO INTEGRADA DE FOGOS RURAIS DA ÁREA METROPOLITANA DO PORTO AMP (PSA – AMP).	



TÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º - Âmbito Territorial

O Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, adiante designado por Plano, de que o presente regulamento faz parte integrante, estabelece as regras e orientações a que obedece a ocupação, o uso e a transformação do solo, sendo aplicável à totalidade do território municipal.

Artigo 2.º - Objetivos e Estratégia

1. O Plano estabelece as orientações das políticas urbanísticas municipais tendo como desígnio o desenvolvimento sustentável do município no contexto da Área Metropolitana do Porto.
2. Constituem objetivos gerais do Plano:
 - a) Afirmação do município de Santa Maria da Feira no contexto da Área Metropolitana do Porto;
 - b) Delinear o modelo urbano que a autarquia promove na sua componente de ordenamento territorial;
 - c) Integração das estratégias concelhias na realidade da região e do país;
 - d) Adequação do planeamento ao ritmo dinâmico de transformação da realidade, ajustando as propostas à especificidade local;
 - e) Construção de um instrumento ativo potenciador de desenvolvimento sustentável.
3. Os objetivos estratégicos do Plano assentam em cinco vetores de atuação:
 - a) Qualificação ambiental:
 - i. Adaptação e mitigação dos impactes provenientes das alterações climáticas;
 - ii. Proteção das áreas do território municipal que, pela sua raridade, fragilidade e importância, mereçam ser objeto de salvaguarda especial;
 - iii. Promoção dos valores culturais e naturais através da valorização da componente turística do município enquanto fator de desenvolvimento territorial.



b) Qualificação urbanística:

- i. Consolidação e qualificação da malha urbana, através do planeamento urbanístico programado, valorizando a reabilitação urbana e a colmatação dos espaços;
- ii. Promoção da coesão do espaço urbano.

c) Estímulo económico:

- i. Reforço e captação de novas atividades empresariais e económicas no concelho;
- ii. Diversificação e complementaridade das áreas de atividade económica.

d) Mobilidade e transportes:

- i. Fomentar o melhoramento das condições de acessibilidade e o acesso a uma mobilidade mais articulada e sustentável;
- ii. Procurar alternativas sustentáveis no território.

e) Governança:

- i. Promover a construção coletiva do território através da participação de entidades públicas e privadas no processo de planeamento;
- ii. Promover as políticas municipais de desenvolvimento territorial, num âmbito regional, nacional e internacional.

Artigo 3.º - Composição do Plano

1. O Plano é constituído por:

a) Planta de Ordenamento, desdobrada nas seguintes Plantas:

- i. Classificação e Qualificação do Solo;
- ii. Salvaguardas Ambientais e Patrimoniais;
- iii. Outros Valores Patrimoniais;
- iv. Salvaguardas, Riscos e Proteções;
- v. Programação;
- vi. Zonamento Acústico e Zonas de Conflito;



vii. Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever – POACL.

b) Planta de Condicionantes, desdobrada nas seguintes Plantas:

i. Condicionantes Gerais;

ii. Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS) e Redes de Segurança.

c) Regulamento.

2. Acompanham o PDM os seguintes elementos:

a) Relatório do Plano;

b) Programa de Execução;

c) Plano de Financiamento;

d) Relatório Ambiental;

e) Relatório e Planta com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;

f) Reserva Agrícola Nacional;

g) Reserva Ecológica Nacional;

h) Património;

i) Carta Arqueológica;

j) Mapa de Ruído;

k) Planta de Enquadramento Regional;

l) Planta da Situação Existente;

m) Planta de Infraestruturas;

n) Planta da Estrutura Ecológica;

o) Carta Educativa;

p) Plano Municipal de Execução de Gestão Integrada de Fogos Rurais;

q) Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil;

r) Recursos Hídricos;



- s) Estratégia Local de Habitação;
- t) Estratégia de Reabilitação Urbana e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana;
- u) Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas;
- v) Ficha de dados estatísticos;
- w) Relatório de Ponderação e Participações recebidas em sede de discussão pública;
- x) Fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

Artigo 4.º - Articulação com Outros Instrumentos de Gestão Territorial

1. O presente regulamento faz parte integrante do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, adiante designado por PDMSMF, constituindo uma síntese da estratégia de desenvolvimento e ordenamento local, integrando as opções de âmbito nacional e regional com incidência na respetiva área de intervenção, cujo limite é expresso na planta de ordenamento.
2. No território municipal vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial:
 - a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
 - b) Plano Nacional da Água (PNA);
 - c) Plano Rodoviário Nacional (PRN);
 - d) Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho (PROF-EDM);
 - e) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4);
 - f) Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever – POACL;
 - g) Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Douro (PGRI-RH3);
 - h) Programa Sub-Regional de Ação do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais da Área Metropolitana do Porto (PSA – AMP).



Artigo 5.º - Definições

Para além dos conceitos definidos na legislação e regulamentos aplicáveis, para efeitos do presente regulamento são adotados os seguintes conceitos técnicos:

- a) A cedência média: mecanismo perequativo correspondente à área a ceder gratuitamente ao Município e integrando as parcelas destinadas à implantação dos espaços verdes, habitação pública, de custos controlados e para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva e vias estruturantes a integrar no domínio municipal resultante do quociente entre estas áreas e edificabilidade admitida;
- b) Colmatação: o preenchimento, através de ampliação de edifício ou com edificação nova, de parcela ou frente urbana, com alinhamentos já definidos entre edifícios existentes e a manter, ou no fecho de malha urbana;
- c) Frente do lote ou da parcela: dimensão do prédio confinante com a via pública ou com o espaço público;
- d) Moda da altura da fachada: altura da fachada, em metros, que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana;
- e) Usos compatíveis: aqueles que, não se articulando necessariamente com os usos dominantes, podem com estes coexistir mediante o cumprimento dos requisitos previstos no presente regulamento que garantam essa compatibilização;
- f) Usos complementares: aqueles que não se integram nos usos dominantes, mas cuja presença concorre para a valorizar ou reforço destes;
- g) Usos dominantes: aqueles que constituem vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.
- h) Zona urbana consolidada: zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade.



TÍTULO II – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6.º - Identificação e Regime

1. No território abrangido pelo presente plano são observadas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor:
 - a) Domínio Hídrico-Leito e margem das águas fluviais;
 - b) Albufeiras de águas públicas;
 - c) Concessão de Caldas de São Jorge e respetivo perímetro de proteção (HM 35);
 - d) Espaços de Exploração de Recursos Geológicos;
 - e) Reserva Ecológica Nacional;
 - f) Reserva Agrícola Nacional;
 - g) Património Cultural Classificado e em Vias de Classificação e respetivas Zonas Gerais e Especiais de Proteção;
 - h) Rede Rodoviária e zonas de servidão;
 - i) Rede Ferroviária e zonas de servidão;
 - j) Rede Elétrica;
 - k) Rede de Telecomunicações;
 - l) Intercetor de águas residuais e respetiva zona de servidão;
 - m) Estações Elevatória e/ou tratamento de águas residuais;
 - n) Gasoduto de 1º Escalão, Estações de Regulação de Pressão e Medição e respetivas zonas de servidão;
 - o) Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS) – Classes de perigosidade de incêndio rural «alta» e «muito alta»;
 - p) Espécies florestais protegidas (sobreiro, azinheira e azevinho espontâneo);
 - q) Árvores e arvoredos de interesse público;
 - r) Marcos geodésicos;



- s) Zonas da superfície de desobstrução da servidão militar terrestre aeronáutica do aeródromo de manobra n.º 1, em Maceda – Ovar;
 - t) Redes de Defesa (SGIFR):
 - i. Rede Primária de faixas de gestão de combustível;
 - ii. Rede Secundária de faixas de gestão de combustível;
 - iii. Rede de pontos de água.
 - u) Caulinos Vista Alegre (MNC20).
2. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior cuja espacialização é compatível com a escala gráfica utilizada encontram-se assinaladas nas cartas que integram a Planta de Condicionantes, prevalecendo sempre a legislação aplicável em vigor.
3. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente de estas estarem ou não graficamente identificadas na Planta de Condicionantes, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à da classe e categoria de espaço sobre que recaem em conformidade com a planta de ordenamento e o presente regulamento, fica condicionada às disposições que regem tais servidões ou restrições, mantendo-se integralmente os regimes destas tanto no que respeita aos condicionamentos de usos e atividades que estabelecem como quanto às consequências do seu não acatamento.
4. Caso se identifiquem desfasamentos ou omissões entre a representação gráfica do domínio hídrico na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, aplicar-se-á às linhas de água existentes todas as disposições referentes à servidão administrativa, pelo que na instrução dos pedidos de viabilização de operações urbanísticas deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente no local.

TÍTULO III – USO DO SOLO

CAPÍTULO I – Classificação do Solo Rústico e Urbano

Artigo 7.º - Identificação e Regime

1. Para efeitos do disposto no presente Plano, a classificação do solo faz-se em função do seu destino básico e distingue-se entre solo urbano e solo rústico, tal como delimitado na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, sendo que:



- a) Solo rústico: aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano;
 - b) Solo urbano: o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização e à edificação.
2. A qualificação do solo integra as seguintes categorias e subcategorias, conforme delimitação constante da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo:
- a) Solo Rústico:
 - i. Espaços Agrícolas;
 - ii. Espaços Florestais;
 - iii. Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos;
 - iv. Aglomerados Rurais;
 - v. Áreas de Edificação Dispersa;
 - vi. Espaços de Equipamentos, Infraestruturas e Outras estruturas de ocupação, com 3 subcategorias:
 - a. Espaços de Equipamentos;
 - b. Espaços de Infraestruturas;
 - c. Espaços de Recreio e Lazer.
 - b) Solo Urbano:
 - i. Espaços Centrais, com três subcategorias:
 - a. Espaços Centrais Tipo I;
 - b. Espaços Centrais Tipo II;
 - c. Espaços Centrais Tipo III.
 - ii. Espaços Habitacionais, com três subcategorias:
 - a. Espaços Habitacionais Tipo I;
 - b. Espaços Habitacionais Tipo II;



- c. Espaços Habitacionais Tipo III.
- iii. Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
- iv. Espaços de Atividades Económicas, com duas subcategorias:
 - a. Espaços de Atividades Económicas Tipo I;
 - b. Espaços de Atividades Económicas Tipo II.
- v. Espaços de Uso Especial, com três subcategorias:
 - a. Espaços de Equipamentos;
 - b. Espaços de Infraestruturas Estruturantes;
 - c. Espaços Turísticos.
- vi. Espaços Verdes, com duas subcategorias:
 - a. Espaços Verdes Urbanos;
 - b. Espaços Verdes de Logradouro.

CAPÍTULO II – Disposições Comuns ao Solo Rústico e Urbano

Artigo 8.º - Integração e Transformação de Preexistências e 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, mesmo que não tituladas por licença, concedidas pelas entidades administrativas competentes antes da entrada em vigor do Plano.
2. 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.
3. São admissíveis operações urbanísticas faseadas em áreas para as quais foram concedidas licenças para construção por fases, não totalmente concluídas, com eventuais desconformidades com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, desde que não originem alterações substanciais ao projeto inicial e sejam possíveis, nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local.



4. As atividades económicas que recorreram ao regime extraordinário de regularização de atividades económicas, estabelecido no Decreto -Lei n.º 165/2014, de 5 de Novembro, e consecutivas alterações, e que tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada em sede de conferência decisória, ficam dispensadas do cumprimento das disposições regulamentares constantes do presente regulamento em subsequente operação urbanística, nos termos definidos nas respetivas atas das conferências decisórias.

Artigo 9.º - Legalização

1. Sem prejuízo do disposto na lei, é possível a legalização de edificações existentes com uso habitacional, equipamentos, comercial ou de serviços, quando haja divergência com os usos e respetivos parâmetros urbanísticos admitidos na categoria de espaço em que as mesmas se integram, desde que:
 - a) Seja verificada a preexistência das edificações em causa através de cartografia ou ortofotomapa do município de Santa Maria da Feira de 2015, existente nos serviços municipais, ou de outro meio de prova legalmente admissível;
 - b) Tal seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local, demais legislação e regulamentos em vigor;
 - c) Sejam cumpridas as exigências de ordem funcional e de integração ambiental e paisagística, bem como, as condições de higiene e salubridade das edificações.

Artigo 10.º - Empreendimentos Turísticos

1. Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, é admitida a implantação de empreendimentos turísticos, nos termos definidos para cada categoria de solo, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente Regulamento para as categorias de espaço onde se inserem.
2. Os empreendimentos turísticos devem adotar as seguintes soluções:
 - a) Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devida e tecnicamente fundamentadas;



- b) Soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno;
- c) Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local e com maior capacidade de captura de carbono;
- d) Tratamento adequado de águas residuais e reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes e jardins ou lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, de acordo com os critérios do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos;
- e) Adoção de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da adoção de sistemas solares passivos e da utilização de fontes de energia renovável;
- f) Adoção de meios de transporte amigos do ambiente;
- g) Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.

Artigo 11.º - Infraestruturas gerais e instalações de produção de energia

1. No respeito pelas interdições, condicionamentos e incompatibilidades legalmente estabelecidas e aplicáveis a cada caso, a implantação ou a instalação de infraestruturas, nomeadamente de vias de comunicação, de saneamento básico, de telecomunicações, ou de transporte e transformação de energia, podem ser viabilizadas em qualquer área do território concelhio, desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação e avaliação comparativa entre os benefícios esperados e os seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística das áreas afetadas.
2. Sem prejuízo da legislação em vigor, a proposta de instalação de painéis fotovoltaicos ou de outros recursos energéticos renováveis pode ser recusada em razões de interesse público e com base na sua integração urbanística e paisagística, nomeadamente pelo impacto na paisagem, impacto sobre elementos patrimoniais, relação dissonante com a envolvente natural e construída.



Artigo 12.º - Compatibilização funcional e inserção urbanística e paisagística

1. Não podem ser viabilizadas atividades que gerem incompatibilidades com os usos dominantes, podendo nomeadamente considerar-se como usos e utilizações em geral compatíveis com a função dominante, as atividades que, de forma aceitável, não constituam fator de risco para a saúde humana, incluindo risco de explosão, de incêndio, de toxicidade ou de contaminação do ambiente.
2. Não é permitida a instalação de estabelecimentos de fabrico ou armazenagem de produtos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves que, devido à sua perigosidade, possam afetar áreas habitacionais envolventes, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos ou estabelecimentos de comércio e serviços por não cumprirem as condições de usos e utilizações definidas no número anterior.
3. Em qualquer operação urbanística, deve ser feita a demonstração da adequada inserção urbanística e paisagística, devendo as novas edificações integrarem-se na morfotipologia envolvente no que concerne aos valores de escala, proporção e função e ainda quanto ao ritmo, aos recuos e alinhamentos e organização volumétrica.
4. Na conformação das características funcionais e materiais das operações urbanísticas têm de ser adotadas as soluções e medidas necessárias a garantir:
 - a) Uma inserção urbana e paisagística insuscetível de comprometer o aspeto dos aglomerados urbanos e rurais ou de prejudicar a beleza das paisagens;
 - b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
 - c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;
 - d) A não perturbação ou não agravamento das condições de tráfego e de segurança da circulação nas vias públicas situadas nas suas proximidades dos empreendimentos ou atividades;
 - e) A limitação ou compensação de impactos sobre as infraestruturas.



CAPÍTULO III – Solo Rústico

Artigo 13.º - Regime Geral

1. O solo rústico destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário e à conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica e sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.
2. Sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes previstas na lei, consideram-se incompatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, designadamente, os seguintes usos e ações:
 - a) As práticas que conduzam à destruição do revestimento vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável, desde que não integradas em práticas associadas à exploração agrícola, pecuária, florestal ou destinadas a ocupações e utilizações expressamente previstas no presente regulamento;
 - b) As operações de gestão de resíduos, incluindo depósitos de material radioativo ou outros produtos de qualquer natureza que contenham substâncias que possam alterar prejudicialmente as características do solo.

Artigo 14.º - Regime Comum de Edificabilidade

1. A edificação em solo rústico só pode ser admitida como excecional e limitada aos usos e ações compatíveis com os respetivos critérios de classificação e de qualificação constantes no presente Plano, sendo obrigatório o tratamento paisagístico nas suas áreas envolventes, garantindo-se, ainda quando aplicável, as medidas preventivas contra incêndios rurais.
2. Salvo imposição legal em contrário, a viabilização da construção de novos edifícios ou da alteração dos usos de outros preexistentes que se localizem em solo rústico, ficam igualmente condicionados ao cumprimento das seguintes condições cumulativas:
 - a) Não implicar para o município qualquer obrigação, imediata ou futura, em os dotar com infraestruturas urbanas ou outros serviços de cariz urbano;
 - b) Sejam garantidas a manutenção e valorização de elementos arquitetónicos de interesse, designadamente, levadas, noras, tanques, moinhos, eiras, canastros, espigueiros ou outros constituintes da etnografia rural local;



- c) No caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas têm como referência a área de implantação anterior à 1ª ampliação;
 - d) No caso de instalação de edifícios destinados às atividades de treino, alojamento, de animais de companhia ou parques de animais ou de silagens de explorações pecuárias, sem prejuízo da legislação aplicável, devem ser asseguradas distâncias mínimas de 200 metros em relação ao perímetro urbano ou edifícios destinados a habitação ou empreendimentos turísticos em solo rústico, com exceção dos casos em que essas instalações se constituam parte integrante da exploração ou empreendimento.
3. Sem prejuízo do disposto na lei, a instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respetivos acessórios poderá ser admitida em todas as categorias do solo rústico, desde que demonstrada a adequada inserção na paisagem e mediante deliberação da Câmara Municipal.

Secção I – Espaços Agrícolas

Artigo 15.º - Identificação e Usos

1. Os espaços agrícolas compreendem as áreas que apresentam maiores potencialidades para a exploração e a produção agrícola e pecuária, que constituem as suas utilizações dominantes, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território e a preservação dos solos com elevada aptidão para a agricultura.
2. Os espaços agrícolas podem, complementarmente, acolher outras atividades potenciadoras do aproveitamento dos recursos naturais em presença, tendo em vista a sua renovação e diversificação social, económica e funcional, sendo necessariamente ponderados os seus efeitos ao nível da redução das potencialidades agrícolas do solo.
3. Nestes espaços admitem-se, sem prejuízo do uso dominante agrícola, as seguintes utilizações não agrícolas nas condições estabelecidas no artigo seguinte:
 - a) Comércio, serviços e armazenagem que estejam diretamente ligadas aos usos agrícolas, pecuários, aquícola, piscícolas, florestais;
 - b) Habitação unifamiliar para residência própria e permanente dos proprietários e respetivos agregados familiares em explorações sustentáveis, existentes ou que venham comprovadamente a constituir, e contribuintes da melhoria da estruturação fundiária;
 - c) Empreendimentos turísticos, nas tipologias admitidas em solo rústico;
 - d) Áreas de serviço de auto caravanismo (ASA);



- e) Equipamentos de utilização coletiva compatíveis com o solo rústico;
 - f) Instalações de apoios ao recreio e lazer compatíveis com o solo rústico;
 - g) Infraestruturas públicas compatíveis com o solo rústico;
 - h) Obras de ampliação ou construção de infraestruturas públicas ou indispensáveis à proteção civil.
4. Nos espaços agrícolas estão interditas operações que conduzam a práticas lesivas da capacidade de manutenção e regeneração do solo, tais como:
- a) Instalação de depósitos 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 significativamente as características do solo;
 - d) Modelações de terrenos que não se destinem, exclusivamente, a fins agrícolas;
 - e) Destruição de exemplares arbóreos autóctones isolados e/ou em núcleos.

Artigo 16.º - Regime de Edificabilidade

O regime da edificabilidade é condicionado ao cumprimento das regras e dos parâmetros estabelecidos no Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional, no Programa de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho (PROF-EDM), no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, e às alíneas seguintes:

- a) Seja cumprido um índice máximo de impermeabilização do solo de 30%, exceto no caso de instalação de estufas em que se admite o índice máximo de ocupação do solo de 80% da área do prédio;
- b) A área total de implantação não exceda 350m², com exceção dos empreendimentos turísticos em que se admite a área total de implantação ≤ a 1500m²;
- c) Os edifícios se desenvolvam num só piso, exceto no caso das habitações unifamiliares que poderão ter no máximo dois pisos acima da cota de soleira.



Secção II – Espaços Florestais

Artigo 17.º - Identificação e Usos

1. Os espaços florestais são áreas em que o uso dominante é o florestal, destinados prioritariamente ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do seu valor ambiental e paisagístico, assegurando a permanência da estrutura verde e do papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer da população do município, a preservação do relevo natural e a diversidade ecológica.
2. O uso dominante dos espaços florestais é o que decorre das potencialidades para o desenvolvimento florestal, com base no mais adequado aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade.

Artigo 18.º - Ações Interditas

Nos espaços florestais 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 Estrutura Ecológica Municipal;
- b) Qualquer ação que, pela sua natureza, seja suscetível de agravar as condições de perigosidade de risco de incêndio.

Artigo 19.º - Regime de Edificabilidade

1. A ocupação e a gestão dos espaços florestais, para além das disposições legais aplicáveis a cada situação, cumprem as disposições constantes do Anexo XI do presente regulamento, do qual é parte integrante, e que materializam a compatibilização do presente plano com as orientações estratégicas florestais definidas do PROF-EDM.
2. Sem prejuízo da legislação aplicável, dos condicionalismos à edificação no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios, aos espaços florestais, aplica-se o regime estabelecido nos artigos 15º e 16.º do presente Regulamento, com exceção da alínea b) do nº 3 do art.º 15.



Secção III – Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos

Artigo 20.º - Identificação e Usos

1. Esta categoria integra o conjunto de espaços, cuja localização consta da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, especificamente destinados ou reservados à exploração de recursos energéticos e geológicos em conformidade com contratos de concessão ou licenças de exploração que possuam validade jurídica nos termos da legislação aplicável.
2. Sem prejuízo da legislação em vigor, a atividade de exploração de recursos energéticos e geológicos é compatível com os usos agrícolas e florestais.
3. As atividades de apoio direto da exploração (as funções administrativas, de apoio social dos trabalhadores, exposição e/ou comercialização de produtos) constituem-se como usos complementares do uso dominante.
4. Cumulativamente com o cumprimento da legislação aplicável, a exploração não pode comprometer a vocação ou os usos dominantes dos espaços envolventes.
5. Nos espaços a recuperar, desde que sujeitos a um projeto que englobe a recuperação paisagística da totalidade do espaço e acautele a estabilidade de vertentes, por deliberação da Câmara Municipal, são admissíveis as seguintes ocupações e utilizações:
 - a) Ocupação agrícola ou florestal;
 - b) Atividades de recreio e lazer ao ar livre, e respetivos edifícios de suporte e apoio em materiais amovíveis e perecíveis;
 - c) Equipamentos e recintos de utilização coletiva.

Artigo 21.º - Regime da Edificabilidade

O regime de edificabilidade fica condicionado ao cumprimento das regras e dos parâmetros estabelecidos no Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional, no Programa de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho (PROF-EDM), no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, e cumulativamente, das seguintes condições:

- a) Os edifícios se desenvolvam com o número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;
- b) O índice de impermeabilização do solo: $\leq 30\%$;
- c) A área de implantação: $\leq 450 \text{ m}^2$;
- d) Admite-se a instalação de painéis fotovoltaicos, desde que não seja ultrapassada uma ocupação $\leq 30\%$, até um máximo de 2 hectares.



Artigo 22.º – Novas Explorações de Recursos Energéticos e Geológicos

1. Sem prejuízo das competências legais de outras entidades, podem ser viabilizadas novas explorações de recursos energéticos e geológicos, incluindo a produção, armazenamento, transporte e transformação de energia elétrica, ou a ampliação das existentes, em solo rústico, na categoria de espaço agrícola e florestal, quando seja reconhecido pela Câmara Municipal que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, para a conservação da natureza e da biodiversidade e do património cultural paisagístico.
2. Às situações referidas no número anterior aplicam-se as regras e parâmetros constantes do artigo 21.º do presente regulamento.

Secção IV – Aglomerados Rurais

Artigo 23.º - Identificação e Uso

1. Os aglomerados rurais, cujo uso é predominantemente habitacional correspondem a lugares que conservam a estrutura e as características morfológicas originais, sendo espaços de articulação de funções residenciais com o desenvolvimento rural, onde coexistem usos associados à atividade agrícolas, agropecuária e florestal.
2. Nestas áreas são permitidos, para além do uso habitacional, usos diretamente ligados às atividades agrícola e pecuária, desde que compatíveis com a função dominante, tais como serviços, comércio e empreendimentos turísticos nas tipologias admitidas em solo rústico, e unidades industriais, desde que compatíveis com a habitação.

Artigo 24.º - Regime de Edificabilidade

1. Admite-se a construção, ampliação ou alteração de edificações com vista à consolidação da malha edificada e infraestruturada, designadamente, através da colmatação e requalificação do edificado existente, desde que:
 - a) O índice de impermeabilização do solo: $\leq 60\%$;
 - b) O índice de utilização do solo: ≤ 0.50 ;
 - c) O número de pisos: ≤ 2 acima da cota de soleira.
2. Nestas áreas devem ser assegurados os serviços básicos de infraestruturas através do recurso a soluções apropriadas às suas características, recorrendo, se necessário, a soluções simplificadas, que garantam as condições adequadas de saúde pública e de proteção ambiental.



Secção V - Áreas de Edificação Dispersa

Artigo 25.º - Identificação e Uso

1. As áreas de edificação dispersa correspondem a espaços existentes de usos mistos, cujo edificado é pouco concentrado e se apoia na estrutura viária existente, destinando -se a ser colmatadas de forma sustentável, de modo a promover a sua valorização e cuja ocupação deverá ocorrer nos espaços definidos na Planta de Ordenamento.
2. Nestas áreas são permitidos, para além do uso habitacional, usos diretamente ligados às atividades agrícola e pecuária, desde que compatíveis com a função dominante, tais como serviços, comércio e empreendimentos turísticos nas tipologias admitidas em solo rústico, e unidades industriais, desde que compatíveis com a habitação.

Artigo 26.º - Regime de Edificabilidade

1. As condições de edificabilidade ficam condicionadas ao cumprimento das regras e dos parâmetros estabelecidos no Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional, no Programa de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho (PROF-EDM), no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.
2. A edificação fica condicionada ao cumprimento dos seguintes parâmetros:
 - a. O índice de impermeabilização do solo: $\leq 40\%$;
 - b. O índice de utilização do solo: ≤ 0.30 ;
 - c. O número de pisos: ≤ 2 acima da cota de soleira.
3. Nestas áreas devem ser assegurados os serviços básicos de infraestruturas através do recurso a soluções apropriadas às suas características, recorrendo, se necessário, a soluções simplificadas, que garantam as condições adequadas de saúde pública e de proteção ambiental.



Secção VI – Espaços de Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas de Ocupação

Subsecção I – Espaços de Equipamentos

Artigo 27.º - Identificação

1. A categoria de Espaços de Equipamento em Solo Rústico, refere-se à superfície territorial afeta ao Aterro Intermunicipal e Cais de Acostagem do Porto Carvoeiro.
2. Nestas áreas podem ser admitidas edificações ou estruturas necessárias e complementares ao seu funcionamento ou à sua reconversão ou qualificação, assegurando sempre a devida integração e enquadramento paisagístico e urbanístico, bem como a salvaguarda de servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Subsecção II- Espaços de Infraestruturas

Artigo 28.º - Identificação

Os espaços de infraestruturas integram as infraestruturas rodoviárias correspondentes à rede rodoviária principal, bem como as áreas de serviço complementares e os nós de serviço a estas infraestruturas.

Subsecção III - Outras Estruturas de Ocupação - Espaços de Recreio e Lazer

Artigo 29.º - Identificação e usos

1. As outras estruturas de ocupação referem-se a espaços de recreio e lazer e destinam-se à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, nomeadamente equipamentos de interesse municipal e/ou de utilização coletiva cuja ocupação, utilização e inserção no território não justificam o estatuto de solo urbano.
2. Os espaços pertencentes a esta categoria permitem usos múltiplos com atividades compatíveis com os do solo rústico e integram:
 - a) Equipamentos de recreio e lazer;
 - b) Infraestruturas de suporte e apoio que potencie a fruição destes espaços.
3. As infraestruturas de suporte e apoio referidas no ponto anterior, enquadradas na perspetiva sustentável, valorizadora e potenciadora do quadro de recursos naturais presentes no território, devem cumprir as seguintes condições cumulativas:



- a) Serão construídas com materiais ligeiros ou pré-fabricados que permitirão a sua fácil desmontagem e remoção;
- b) Não excedam um piso acima da cota de soleira;
- c) Não origine uma área impermeabilizada superior a 200 m² e a área de implantação seja igual ou inferior a 200 m²;

CAPÍTULO IV – SOLO URBANO

Artigo 30.º - Critérios de edificabilidade

1. A construção de novos edifícios em solo urbano só pode ser viabilizada em lote ou parcela confinante com a via de acesso público ou espaço público desde que a frente do lote ou parcela seja igual ou superior à dimensão da fachada de maior dimensão, com o mínimo de 3 metros.
2. Nos casos de parcelas, em que a frente confinante com a via de acesso público ou espaço público seja exígua, as fachadas de maior dimensão do edifício não podem ser superiores a 1,5 vezes da dimensão da frente do lote ou parcela.
3. No caso de mais de um edifício ou corpos de edifícios, a definição da fachada de maior dimensão corresponde ao somatório das fachadas de maior dimensão de cada um dos edifícios.
4. Sem prejuízo da legislação aplicável, nos solos classificados como solo urbano:
 - a) O índice máximo de ocupação do solo não poderá exceder 70% da área total do prédio.
5. Excetuam-se do preceituado no n.º anterior, os casos de:
 - a) prédios que se destinem à construção de edifícios de Atividades Económicas Tipo I;
 - b) prédios inseridos na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
 - c) quando integrados em lotes;
 - d) áreas urbanas consolidadas para manter alinhamentos, recuos e morfologia.
6. 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.



7. Para efeitos de determinação da edificabilidade de um dado prédio pela aplicação do índice de utilização definido pelo Plano, a área de construção do edifício é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das varandas, das áreas em sótão, em cave sem pé-direito regulamentar, estacionamento automóvel coberto, espaços de uso público coberto pelas edificações e serviços técnicos.
8. Excetuam-se do preceituado nos n.ºs 2, 3 e 7 os edifícios destinados a equipamentos públicos ou privados e empreendimentos turísticos.

Artigo 31.º - Edificação em zona urbana consolidada

1. Em situações de colmatação ou situações de construção de novos edifícios ou ampliação de existentes situados em frente urbana consolidada, e que não estejam abrangidas pela disciplina de planos de pormenor ou de operações de loteamento, o valor do índice de utilização previsto para cada categoria solo referido no do artigo, constitui o referencial de princípio para a edificabilidade a viabilizar, podendo não ser acatado quando tal for expressamente considerado incompatível com os objetivos de garantir a melhor integração urbanística dos novos corpos edificados na envolvente e a preservação das características e imagem dominante do sítio.
2. A integração urbanística referida no número anterior deve materializar -se nos novos corpos edificados através da manutenção das características da envolvente em termos de malhas, morfologias, tipologias, altura das fachadas, alinhamentos e recuos existentes, valendo para o efeito as seguintes regras:
 - a) O alinhamento e/ou recuo da fachada principal é o dominante, exceto quando, tendo em vista o reperfilamento do arruamento confrontante, a correção do traçado do espaço público ou o reordenamento urbanístico do local da intervenção, esteja ou venha a ser regulamentado de outro modo;
 - b) A implantação da fachada de tardo do corpo dominante do edifício é a definida pela implantação das fachadas de tardo dos edifícios confinantes a manter, realizando se necessário a articulação entre as mesmas;
 - c) A altura de fachada e/ou o número de pisos acima da cota de soleira a adotar são os correspondentes à respetiva moda da frente urbana, exceto quando esteja ou venha a ser regulamentado de outro modo;
 - d) Nas situações de colmatação:
 - i. Quando a altura das fachadas dos edifícios confinantes forem de manter, a altura da fachada a adotar é a destes;



- ii. No caso da altura das fachadas diferenciadas nos edifícios confinantes, devem adotar as soluções de variação da altura da fachada que realizem a articulação entre ambas.

Artigo 32.º - Usos e Atividades em Solo Urbano

As atividades e usos dominantes e compatíveis em solo urbano são os explicitados nas diferentes categorias do solo urbano, aplicando-se ainda as seguintes disposições comuns:

- a) São interditas operações de loteamento de natureza industrial e logística fora da categoria de Espaços de Atividades Económicas;
- b) São interditas operações de gestão de resíduos e atividades relacionadas com os resíduos de construção e demolição;
- c) São interditas instalações de produtos explosivos;
- d) São interditas instalações pecuárias e similares;

Artigo 33.º - Empreendimentos de Carácter Estratégico

Sem prejuízo da legislação em vigor, são permitidos empreendimentos de carácter estratégico ainda que não se encontrem em conformidade com os usos e ou parâmetros de edificabilidade estipulados no presente regulamento para a respetiva categoria e subcategoria onde os mesmos se pretendem implantar, desde que o interesse público seja reconhecido pela Assembleia Municipal e estes se enquadrem cumulativamente nas seguintes situações:

- a) Possuam carácter inovador;
- b) Sejam investimentos nas áreas da cultura, ciência, educação, saúde, apoio social, desporto, ambiente, economia num contexto de inovação, complexos de lazer e recreio;
- c) Criem um número de postos de trabalho superior a 10;
- d) Inexistência de localização alternativa justificada pela especificidade do empreendimento pretendido.



Secção I – Espaços Centrais

Artigo 34.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, ou a consolidar, caracterizados pelo desempenho de funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano em que se inserem.
2. Estes espaços correspondem a áreas de concentração de atividades terciárias e residenciais dotadas ou a dotar de infraestruturas de equipamentos e serviços que garantam um papel polarizador e centralizador das mesmas e que, do ponto de vista estratégico, se pretende potenciar enquanto polos de desenvolvimento urbano social e económico.

Artigo 35.º - Tipologias e Usos

1. Os Espaços Centrais desdobram-se nas seguintes subcategorias:
 - a) Espaços Centrais do Tipo I;
 - b) Espaços Centrais do Tipo II;
 - c) Espaços Centrais do Tipo III.
2. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos: habitação, comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva.
3. Os espaços centrais admitem, ainda, a instalação de outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante, e, excecionalmente indústrias cujo uso seja declarado compatível pela Câmara Municipal de acordo com o estabelecido no Sistema da Indústria Responsável (SIR).

Subsecção I – Espaços Centrais Tipo I

Artigo 36.º - Regime de Edificabilidade

Os Espaços Centrais - Tipo I, correspondem às áreas de maior densidade e estão sujeitas ao seguinte regime de edificabilidade:

- a) O índice máximo de utilização do solo: 1.40;
- b) O número de pisos acima da cota de soleira: $\leq$ a 7;



- c) A área mínima dos lotes é de 200m², devendo apresentar frentes mínimas de, respetivamente, 8,11 ou 18 metros, consoante se trate de edificações em banda, geminadas ou isoladas.

Subsecção II – Espaços Centrais Tipo II

Artigo 37.º - Regime de Edificabilidade

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

- a) O índice máximo de utilização do solo: 1.30;
- b) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: $\leq$ a 6;
- c) A área mínima dos lotes é de 200m², devendo apresentar frentes mínimas de, respetivamente, 8,11 ou 18 metros, consoante se trate de edificações em banda, geminadas ou isoladas.

Subsecção III – Espaços Centrais Tipo III

Artigo 38.º - Regime de Edificabilidade

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

- a) O índice máximo de utilização do solo: 1.00;
- b) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: $\leq$ 4;
- c) A área mínima dos lotes é de 200m², devendo apresentar frentes mínimas de, respetivamente, 8,11 ou 18 metros, consoante se trate de edificações em banda, geminadas ou isoladas.

Secção II – Espaços Habitacionais

Artigo 39.º - Identificação e Caracterização

1. Os espaços denominados por espaços habitacionais, encontram-se delimitados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, e caracterizam-se por espaços onde existe a maior concentração de edifícios habitacionais, integrando os espaços urbanos envolventes dos espaços centrais.



2. Estes espaços destinam-se ao uso habitacional, podendo também acolher outros usos, designadamente, comércio, serviços, equipamentos, armazéns e indústria, desde que comprovada e inequivocamente compatíveis com a função dominante.

Artigo 40.º - Tipologias e Usos

Os Espaços Habitacionais dividem-se nas seguintes subcategorias:

- a) Espaços Habitacionais Tipo I;
- b) Espaços Habitacionais Tipo II;
- c) Espaços Habitacionais Tipo III.

Subsecção I – Espaços Habitacionais Tipo I

Artigo 41.º - Regime de Edificabilidade

Os Espaços Habitacionais Tipo I estão sujeitos ao seguinte regime de edificabilidade:

- a) O índice máximo de utilização do solo: 1.60;
- b) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: $\leq$ a 10, com exceção dos edifícios destinados a armazém e indústrias que deverão ter no máximo um piso acima da cota de soleira;
- c) A área mínima dos lotes é de 200m², devendo apresentar frentes mínimas de, respetivamente, 8,11 ou 18 metros, consoante se trate de edificações em banda, geminadas ou isoladas.

Subsecção II – Espaços Habitacionais Tipo II

Artigo 42.º - Regime de Edificabilidade

Os Espaços Habitacionais Tipo II estão sujeitos ao seguinte regime de edificabilidade:

- a) O índice máximo de utilização do solo: 1.30;
- b) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: $\leq$ a 6 com exceção dos edifícios destinados a armazém e indústrias que deverão ter no máximo um piso acima da cota de soleira;



- c) A área mínima dos lotes é de 200m², devendo apresentar frentes mínimas de, respetivamente, 8,11 ou 18 metros, consoante se trate de edificações em banda, geminadas ou isoladas.

Subsecção III – Espaços Habitacionais Tipo III

Artigo 43.º - Regime de Edificabilidade

Os Espaços Habitacionais Tipo III estão sujeitos ao seguinte regime de edificabilidade:

- a) O índice máximo de utilização do solo: 1.00;
- b) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: $\leq$ a 3, admitindo-se acréscimo de mais um piso desde que o último seja o aproveitamento do desvão do telhado ou piso recuado, com exceção dos edifícios destinados a armazém e indústria deverão ter no máximo um piso acima da cota de soleira;
- c) A área mínima dos lotes é de 200 m², devendo apresentar frentes mínimas de, respetivamente, 8,11 ou 18 metros, consoante se trate de edificações em banda, geminadas ou isoladas.

Secção III – Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Artigo 44.º - Identificação e Caracterização

1. Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem a áreas periurbanas, parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação urbano - rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos existência de equipamentos e infraestruturas, às quais se atribuem funções urbanas prevaletentes e que são objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento urbano numa ótica de sustentabilidade e flexibilidade de utilização, bem como a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas.
2. Estes espaços destinam-se a habitação unifamiliar, isolada, geminada ou em banda, comércio, serviços, equipamentos e armazém desde que inequívoca e comprovadamente compatíveis com a função dominante.

Artigo 45.º - Uso e Regime de Edificabilidade

Os espaços urbanos de baixa densidade estão sujeitos ao seguinte regime de edificabilidade:

- a) Seja respeitado um Índice Máximo de Ocupação do Solo de 60 % e um Índice Máximo de Utilização do Solo de 0.70;
- b) A área mínima dos lotes é de 300 m², devendo apresentar frentes mínimas de, respetivamente, 8, 11 e 18 metros, consoante se trate de edificações em banda, geminadas ou isoladas;
- c) Número máximo de pisos acima da cota de soleira $\leq$ a 3, para edificações destinadas a uso habitacional;
- d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira $\leq$ a 1, para edificações destinadas a uso não habitacional.

Secção IV – Espaços de Atividades Económicas

Artigo 46.º - Identificação e Caraterização

1. Os espaços de atividades económicas, encontram-se delimitados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, e correspondem a áreas vocacionadas para a instalação de indústrias, armazéns, comércios e serviços, podendo, no entanto, ser admitidos outros usos, desde que não incompatíveis com o uso dominante.
2. 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.
3. 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 uma largura necessária à minimização dos impactes visuais e ambientais resultantes da atividade em causa.

Artigo 47.º - Tipologia

Os Espaços de Atividades Económicas dividem-se nas seguintes subcategorias:

- a) Espaços de Atividades Económicas Tipo I;
- b) Espaços de Atividades Económicas Tipo II.



Subsecção I - Espaços de Atividades Económicas - Tipo I

Artigo 48.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%;
 - 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, podendo, excecionalmente, ser adotado o recuo dominante em casos de colmatação de espaços;
 - c) Seja respeitada uma altura máxima das fachadas confinantes com a via pública, ou com o espaço público, de 12 metros, podendo ser admitida uma altura superior desde que justificada por exigências técnicas da atividade a instalar;
 - d) Se confinantes com solo urbano que acolha uso habitacional e com solo rústico na categoria de aglomerado rural, seja garantido um afastamento ≥ 10 m, entre o plano de fachada das construções e o limite do terreno, podendo ser exigido que os projetos incorporem medidas de salvaguarda devidamente especificadas destinadas a garantir o controlo de quaisquer efeitos nocivos nas condições ambientais e de qualidade de vida.

Subsecção II - Espaços de Atividades Económicas - Tipo II

Artigo 49.º - Identificação e Caracterização

1. Esta categoria de espaço integra um conjunto de áreas delimitadas que se constituem como um enclave do território e que se encontram ocupadas com edifícios de uso industrial, armazém, comércio e serviços.
2. As atividades económicas instaladas nesta categoria de espaço podem vir a beneficiar de incentivos, no âmbito da sua relocalização em Espaços de Atividades Económicas - Tipo I, nas condições a fixar em regulamento municipal.
3. Sempre que ocorra a desativação ou relocalização da atividade, estes espaços devem ser objeto de projeto de recuperação paisagística, passando a integrar a categoria e subcategoria do solo urbano adjacente de maior expressão.



Artigo 50.º - Regime de Edificabilidade

1. Nos Espaços de Atividades Económicas - Tipo II é interdita a construção de novos edifícios.
2. Admite-se a ampliação das instalações existentes apenas para as funções sociais dos trabalhadores, com o máximo de 100 m², da área de construção.

Secção V – Espaços de Uso Especial

Artigo 51.º - Identificação

1. Os espaços de uso especial integram as seguintes tipologias:
 - a) Espaços de Equipamentos;
 - b) Infraestruturas Estruturantes;
 - c) Espaços Turísticos.
2. Os espaços de equipamentos integram os equipamentos de referência do município nas áreas da administração local, do ensino, da saúde, do desporto e do lazer ou que correspondem a áreas significativas com expressão territorial.
3. As infraestruturas estruturantes correspondem à rede viária estruturante, bem como as áreas de serviço complementares a estas infraestruturas.
4. Se se verificar a desativação definitiva de um equipamento existente em local não abrangido por plano de pormenor ou de urbanização e a Câmara Municipal entender que não se justifica manter reservada a área que ocupava para a instalação de novos equipamentos, podem ser viabilizados nessa área os usos correspondentes à categoria ou subcategoria de espaço de solo urbano contígua constante da planta de ordenamento.

Subsecção I - Espaços de Equipamentos

Artigo 52.º - Uso e regime de edificabilidade

Nos espaços de equipamento admitem-se obras de construção, de ampliação e reconstrução, sem prejuízo da legislação aplicável a imóveis classificados e edifícios públicos ou ao disposto em Plano de Pormenor, desde que:

- a) Seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos, recuos, ritmo e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente;
- b) Seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada;



- c) Índice máximo de utilização do solo de 1.40;

Subsecção II- Espaços de Infraestruturas Estruturantes

Artigo 53.º - Uso e regime de edificabilidade

Nos espaços de infraestruturas admitem-se obras de construção e de ampliação dos edifícios, aplicando-se a cada uma o estipulado na legislação geral e específica em vigor, designadamente em matéria de zonas non aedificandi e de proteção, quando for o caso.

Subsecção III – Espaços Turísticos

Artigo 54.º - Identificação e Caracterização

1. Os espaços turísticos correspondem a áreas que, pelas suas características endógenas, tipo de ocupação humana ou recursos naturais ou culturais, apresentam um potencial turístico a desenvolver nas formas e tipologias previstas na legislação relativa aos empreendimentos turísticos.
2. As novas construções devem obedecer aos seguintes critérios:
 - a) Número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira ≤ 3 pisos;
 - b) Índice máximo de utilização do solo: 1.00.

Secção VI – Espaços Verdes

Artigo 55.º - Identificação e Caracterização

Os espaços verdes, encontram-se delimitados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, e correspondem a espaços que se destinam às funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística, de acolhimento de atividades ao ar livre e de recreio e lazer e a espaços que garantem a salvaguarda de áreas interditas à edificação no interior de quarteirões e constituem complemento da utilização principal do prédio ou do quarteirão, podendo constituírem-se como espaços verdes de utilização coletiva.



Artigo 56.º - Tipologia

Os Espaços Verdes, dividem-se nas seguintes subcategorias:

- a) Espaços Verdes urbanos;
- b) Espaços Verdes de Logradouro.

Subsecção I – Espaços Verdes Urbanos

Artigo 57.º - Identificação e Caracterização

1. Os Espaços Verdes Urbanos encontram-se identificados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo e dizem respeito a espaços verdes ajardinados, florestados ou agricultados e, ainda, a outros espaços de utilização pública, destinados 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, integrando no seu todo, a estrutura ecológica municipal.
2. Qualquer intervenção nesta categoria de espaço, quando confinante com margens de cursos de água, deverá libertar as áreas envolventes das mesmas, respeitar a modelação natural do terreno, devolvendo-as como espaços livres de usufruto das populações, de descompressão urbana e de apoio ao lazer, contribuindo para a amenização climática.
3. Nos espaços verdes urbanos são admitidos como usos complementares:
 - a) Instalações de apoio às atividades recreativas e de lazer e estruturas de suporte a atividades de animação turística;
 - b) Equipamentos culturais;
 - c) Centros de educação ambiental;
 - d) Estabelecimentos de restauração ou bebidas, desde que tal não implique prejuízo para a identidade ou o valor ambiental e patrimonial destas áreas.
4. No seu conjunto, as componentes edificadas inerentes aos usos e atividades referidas no número anterior não podem possuir uma área de implantação superior a 10% do polígono do espaço verde urbano em que se localizam, nem possuir mais que um piso acima da cota de soleira.



Subsecção II – Espaços Verdes de Logradouro

Artigo 58.º - Identificação e Usos

1. Os espaços verdes de logradouro encontram-se identificados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo e dizem respeito a áreas de logradouro localizadas no interior do perímetro urbano edificável, não estando infraestruturadas nem edificadas.
2. Nestes espaços, admitem-se apenas edificações que apresentem ligação funcional com a atividade decorrente do próprio logradouro ou com o edifício principal preexistente, dando cumprimento aos seguintes parâmetros:
 - a) Altura da fachada não superior a 3 metros e um piso;
 - b) Índice de impermeabilização de solo não superior a 15%;
 - c) Edificabilidade máxima correspondente à área equivalente a 10% da área do prédio afeta a esta subcategoria.

TÍTULO IV – ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS

Artigo 59.º - Adaptação e Mitigação

1. Na defesa e preservação do quadro de recursos naturais e do território são adotadas práticas que garantam a sustentabilidade paisagística e ambiental.
2. Sendo a adaptação e a mitigação das alterações climáticas um dos objetivos estratégicos do presente plano, deve o município incentivar em todas as operações urbanísticas, sejam de iniciativa pública ou privada, a implementação de medidas de salvaguarda e melhoria dos serviços prestados pelos ecossistemas, tais como:
 - a) A autossuficiência energética dos edifícios, quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;
 - b) A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas;
 - c) A integração de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano e rústico em coberturas e zonas impermeabilizadas;
 - d) A escolha de espécies vegetais que visem a redução da procura de água potável e reutilização de águas cinzentas e pluviais para usos não potáveis;



- e) A reabilitação urbana e readaptação de edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;
 - f) A redução do consumo de materiais e aumento das taxas de reutilização e reciclagem de materiais;
 - g) A deposição seletiva de resíduos.
3. Visando a melhoria das condições climáticas e do funcionamento do sistema hídrico, deve-se considerar de um modo integrado o seguinte:
- a) Assegurar uma cuidada integração no espaço público de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para a eficiência energética e para a produção de energia a partir de fontes renováveis;
 - b) Promover a recolha e armazenagem das águas pluviais e a sua reutilização;
 - c) Promover a utilização de espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território e com maior capacidade de captura de carbono;
 - d) Implantação de estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes de modo a mitigar o efeito das ilhas de calor urbano;
 - e) Criação de bacias de retenção a montante dos aglomerados urbanos e rurais onde se identifiquem zonas inundáveis;
 - f) Libertação das áreas envolventes das ribeiras, enquanto infraestruturas verdes;
 - g) Redução de áreas impermeabilizadas e a recusa de criação de novas áreas impermeabilizadas que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
 - h) Estabelecimento de mecanismos, construídos ou não, que protejam pessoas e bens dos fenómenos extremos.

TÍTULO V – SALVAGUARDAS ESPECÍFICAS

Secção I – Património

Subsecção I – Património Cultural Classificado e em Vias de Classificação

Artigo 60.º - Identificação e Caracterização

1. O Património Cultural 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 e na Planta de Ordenamento – Salvaguardas Ambientais e Patrimoniais, sendo aplicável a legislação específica em vigor.

2. A listagem dos bens que constituem o Património Cultural Classificado e em Vias de Classificação do município de Santa Maria da Feira encontra-se referida no Anexo IV do presente regulamento.
3. As intervenções permitidas e medidas de proteção relativas aos bens constantes dos números anteriores e respetivas servidões administrativas são as que decorrem da aplicação da legislação em vigor sobre esta matéria.

Subsecção II – Património Arqueológico

Artigo 61.º - Identificação e Regime

1. O Património Arqueológico encontra-se identificado na Planta de Ordenamento – Salvaguardas Ambientais e Patrimoniais, sendo constituído pelos bens constantes da listagem referida nos Anexos V e VI do 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 62.º - Identificação

1. Os bens definidos como “Outros Valores Patrimoniais”, encontram-se identificados na Planta de Ordenamento – Outros Valores Patrimoniais, ainda que não classificados ou em vias de classificação, 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.
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” encontra-se referida nos Anexo VII e VIII do presente regulamento.

Artigo 63.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 edifícios não possuam condições de segurança ou de salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e a respetiva beneficiação ou reparação for técnica ou economicamente inviável.
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 pré-existente, 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 as constantes das fichas de inventário.



Subsecção IV – Núcleos Habitacionais Antigos

Artigo 64.º - Identificação e Caracterização

1. Os Núcleos Habitacionais Antigos, representados na Planta de Ordenamento – Outros 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 encontra-se referida no Anexo IX ao presente regulamento.

Artigo 65.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 os edifícios não possuam condições de segurança ou de salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e a respetiva beneficiação ou reparação for técnica ou economicamente inviável.
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 – Ambientais

Subsecção V – Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 66.º - Identificação e Caracterização

1. A Estrutura Ecológica Municipal (EEM) de Santa Maria da Feira visa a promoção de estratégias de planeamento e gestão para uso, ocupação e transformação do território, potenciadoras e valorizadoras dos sistemas ecológicos e naturais, constante da Planta de Ordenamento – Salvaguardas Ambientais e Patrimoniais e na Planta da Estrutura Ecológica Municipal.



2. A concretização do objetivo referido no número anterior determina:
 - a) Salvar as funções ecológicas através da valorização e proteção dos ecossistemas fundamentais;
 - b) Promover a articulação entre o meio urbano e o meio natural através de corredores verdes;
 - c) Promover o desenvolvimento socioeconómico de modo não prejudicial à qualidade ambiental;
 - d) Valorizar os pontos de interesse paisagístico e os pontos cénicos únicos do concelho;
 - e) Valorizar o património edificado e natural;
 - f) Promover as paisagens produtivas;
 - g) Promover a mobilidade sustentável;
 - h) Promover as estratégias locais de adaptação às alterações climáticas;
 - i) Promover estratégias locais de redução de riscos naturais e tecnológicos.
3. A Estrutura Ecológica Municipal está representada na Planta de Ordenamento - Salvaguardas Ambientais e Patrimoniais e na Planta da Estrutura Ecológica Municipal, desdobrando-se em dois níveis:
 - a. Estrutura Ecológica Fundamental que integra as áreas que constituem o suporte dos sistemas ecológicos fundamentais e cuja proteção é indispensável ao funcionamento sustentável do território, nomeadamente, áreas de Reserva Agrícola Nacional, Reserva Ecológica Nacional e Domínio Hídrico;
 - b. Estrutura Ecológica Complementar pretende privilegiar a ligação entre a estrutura fundamental e a estrutura edificada, permitindo a conectividade entre elas, conforme relatório da proposta.
4. A Estrutura Ecológica Fundamental integra:
 - a) Os leitos e margens das águas fluviais;
 - b) As áreas ameaçadas por cheias;
 - c) As áreas classificadas como Reserva Ecológica Nacional;
 - d) As áreas de exclusão da REN tipo E - para satisfação de carências;
 - e) As áreas classificadas como Reserva Agrícola Nacional;



- f) As áreas declivosas e como tal com risco erosão elevado;
- g) Corredor ecológico do Programa de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho (PROF-EDM);
- h) Corredores Ecológicos;
- i) Áreas Florestais de valorização ambiental e paisagística.

5. A Estrutura Ecológica Complementar integra:

- a) As áreas agrícolas e florestais que se devem preservar como “pulmão verde” na envolvente dos aglomerados mais concentrados, nomeadamente a poente do concelho, constituindo assim uma área de interface entre a Estrutura Ecológica Fundamental e a estrutura edificada;
- b) Espaços Verdes de Logradouro, enquanto espaços de valorização ambiental e paisagística do meio urbano;
- c) As áreas de equipamento que apresentam escala municipal ou intermunicipal, como por exemplo o Europarque, o Museu do Papel, o Parque Ornitológico, entre outros;
- d) Os Parques Verdes de recreio e lazer;
- e) Os valores culturais mais representativos do concelho, nomeadamente o Castelo de Santa Maria da Feira e a sua envolvente;
- f) Áreas de enquadramento viário e enquanto corredores de ligação.

Artigo 67.º - Regime de Ocupação

- 1. O regime de ocupação nas áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal é o previsto para a respetiva categoria de solo, desde que compatível com os regimes legais específicos aplicáveis às mesmas áreas.
- 2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, são observados os seguintes princípios:
 - a) Manter o relevo natural e as camadas de solo arável, restringindo as operações de aterro ou de escavação do terreno ao estritamente necessário para a concretização das atividades permitidas pelo Plano para as respetivas categorias de solo;
 - b) Evitar o derrube sistemático de árvores, sem ser no âmbito de práticas de exploração agroflorestal;
 - c) Privilegiar a existência de linhas de drenagem a céu aberto;



- d) Privilegiar a arborização ou rearborização com espécies autóctones, com especial atenção nas galerias ripícolas e zonas ameaçadas pelas cheias;
- e) Privilegiar a plantação de espécies de folhosas autóctones de baixa combustibilidade, com especial atenção nas zonas de transição entre os espaços florestais e os perímetros urbanos.

Secção III – Riscos

Artigo 68.º - Zonas Inundáveis

1. As zonas ameaçadas pelas cheias estão delimitadas na Planta de Condicionantes - Condicionantes Gerais e as zonas inundáveis estão delimitadas na Planta de Ordenamento - Salvaguardas - Riscos e Proteções, respetivamente.
2. Nestas áreas é interdita a realização de construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:
 - a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;
 - b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a altura da fachada dominante;
 - c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;
 - d) Construções que correspondam à colmatção de espaços vazios na malha urbana consolidada;
 - e) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.
3. Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis é ainda interdita:
 - a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados



por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;

- b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;
 - c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
 - d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
 - e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;
 - f) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;
 - g) A destruição do revestimento vegetal e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem promover o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no número anterior;
 - h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no número anterior;
 - i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.
4. Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo dos restantes números do presente artigo, são passíveis de aceitação:
- a) As ações que tenham como objetivo promover o controlo de cheias e a infiltração das águas;
 - b) A construção de infraestruturas de saneamento e da rede elétrica;
 - c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;
 - d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio e estacionamento, de manifesto interesse público;
 - e) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;
 - f) Outras ações que cumpram o disposto no número seguinte.



5. A realização das ações previstas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa dos seguintes princípios gerais e condições:
- a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;
 - b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;
 - c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local e, caso não seja possível, nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações devendo, para o efeito, os requerentes ou os projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;
 - d) Sempre que possível não é permitida a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
 - e) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;
 - f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;
 - g) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas e que não resulte agravado o risco de inundação associado, devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;
 - h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis.

Artigo 69.º - Zonas de Infiltração Máxima

1. Nas zonas de infiltração máxima, delimitadas na Planta de Ordenamento – Salvaguarda, Riscos e Proteções e sem prejuízo de outros condicionamentos estabelecidos por normas legais ou regulamentares aplicáveis, são interditas as seguintes atividades e instalações, com a exceção de ampliações:



- a) Oficinas de automóveis, postos de abastecimento e áreas de serviço de combustíveis;
- b) Depósito de materiais radioativos, de hidrocarbonetos e de resíduos perigosos;
- c) Aterros sanitários, incluindo quaisquer tipos de aterros para resíduos perigosos, não perigosos ou inertes;
- d) Unidades industriais suscetíveis de utilizarem ou produzirem substâncias tóxicas, persistentes e passíveis de bioacumulação, que, de forma direta ou indireta, possam vir alterar a qualidade dos recursos hídricos;
- e) Operações de gestão de resíduos;
- f) Construção de cemitérios;
- g) Implantação de estações de tratamento de águas residuais urbanas ou industriais, exceto na ausência de alternativas e desde que viabilizadas, nos termos da lei, pela entidade ambiental competente;
- h) Implantação de sistemas autónomos de águas residuais com rejeição no solo ou nos recursos hídricos. No caso de impossibilidade de acesso às redes públicas de drenagem de águas residuais, devem os sistemas a dotar ser estanques, com limpeza periódica dos efluentes armazenados e condução ao sistema municipal dotado para tratamento de águas residuais (ETAR);
- i) Excetuam-se do disposto na alínea anterior as soluções autónomas já existentes e licenciadas que serão permitidas, desde que não se detete alteração na qualidade dos recursos hídricos, cuja origem seja comprovadamente dessas fontes de contaminação;
- j) Instalações de armazenamento de substâncias suscetíveis de se infiltrarem e contaminarem as águas subterrâneas.

Artigo 70.º - Perigosidade de Incêndios Rurais

1. Para efeitos de determinação da perigosidade de incêndio rural, são consideradas as áreas de perigosidade alta e muito alta, identificadas na Planta de Condicionantes - Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS) e Redes de Segurança.
2. Sem prejuízo de outros condicionamentos legais e regulamentares estabelecidos por outros regimes jurídicos eventualmente aplicáveis, as operações urbanísticas a realizar em áreas afetadas a qualquer das categorias de solo rústico, com exceção dos aglomerados rurais, observam as regras estabelecidas pelo Programa Sub-Regional de Ação do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais da Área Metropolitana do Porto – PSA-AMP.



Artigo 71.º - Risco Associado a Estabelecimentos com Substâncias Perigosas (Seveso)

1. Os estabelecimentos com substâncias perigosas (Seveso) estão delimitados na Planta de Ordenamento - Salvaguardas, Riscos e Proteções;
2. De modo a dar resposta à gestão de capacidade de socorro e até à publicação dos critérios de referência pelas entidades competentes na matéria, que permitam acautelar distâncias de segurança adequadas entre os estabelecimentos com substâncias perigosas constantes da legislação em vigor, e zonas residenciais, vias de comunicação, locais frequentados pelo público e zonas ambientalmente sensíveis, dentro da estimativa prévia de zona de prevenção de risco, não se admitem equipamentos de utilização coletiva e empreendimentos turísticos.
3. As estratégias e instrumentos utilizados para a mitigação dos riscos, incluindo as medidas de prevenção, autoproteção e de organização das forças de intervenção e de prontidão para o socorro são estabelecidas a nível do Planeamento de Emergência Municipal.
4. Após a publicação, através de portaria, dos critérios de referência mencionados no n.º 2, são revogadas as disposições do presente artigo, passando a vigorar as medidas técnicas definidas no novo diploma legal.

Artigo 72.º – Exposição ao Radão (Rn)

Atendendo que o território do Município de Santa Maria da Feira apresenta, de acordo com o mapa de suscetibilidade, índices de concentração de radão de nível moderado a elevado, é recomendada a adoção das medidas necessárias, ajustadas à especificidade de cada local, com vista à remediação em edifícios existentes e à prevenção em novas construções.

Secção IV – Zonamento Acústico

Artigo 73.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 e Zonas de Conflito.
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 (RGR).



3. Nas operações urbanísticas em Zonas Sensíveis e Zonas Mistas devem ser respeitados os parâmetros estabelecidos no RGR.
4. Os recetores sensíveis integrados em zonas não classificadas são equiparados a Zonas Mistas para efeitos de aplicação dos correspondentes valores limites do ruído.
5. Para efeitos da aplicabilidade do presente artigo considera-se zona urbana consolidada a totalidade do solo urbano, com exceção dos espaços de atividades económicas e os aglomerados rurais.

Artigo 74.º - Zonas de Conflito

1. As zonas de conflito são as áreas em que o ruído exterior ultrapassa os limites previstos no Regulamento Geral do Ruído (RGR), e devem ser objeto de Plano Municipal de Redução de Ruído e encontram-se identificadas na Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico e Zonas de Conflito.

Secção V – Regime de Proteção da Albufeira Crestuma-Lever

Artigo 75.º - Âmbito

1. O conteúdo da presente secção materializa o cumprimento do estabelecido na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPSOTU), transpondo para o regulamento do Plano Diretor Municipal, as normas aplicáveis ao município de Santa Maria da Feira, integrantes do Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever (POACL) aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 187/2007, de 21 de dezembro.
2. O POACL, delimitado na Planta de Ordenamento – POACL, estabelece os usos e regimes de utilização da Zona de Proteção da Albufeira, determinados por critérios de salvaguarda de recursos e de valores naturais compatíveis com a utilização sustentável do território.
3. Esta salvaguarda abrange o Plano de Água e Zona de Proteção integrando o território do concelho de Santa Maria da Feira.
4. As disposições que integram a presente secção aplicam-se sem prejuízo dos regimes das servidões administrativas e restrições de utilidade pública que eventualmente incidem sobre cada local, não se derogando mutuamente, prevalecendo as mais restritivas em conjunto com as restantes disposições do presente plano aplicáveis a cada caso.



Artigo 76.º - Definições

1. Para efeitos do disposto nesta secção, são consideradas as seguintes definições:

- a) Acesso pedonal consolidado: espaço delimitado e consolidado com recurso a elementos naturais ou obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio, que permite o acesso dos utentes à envolvente do plano de água ou ao próprio plano de água em condições de segurança e conforto de utilização, podendo ser constituído por caminhos regularizados, rampas e escadas em madeira;
- b) Acesso pedonal construído: espaço delimitado e construído que permite o acesso dos utentes à envolvente do plano de água ou ao próprio plano de água em condições de segurança e conforto de utilização, podendo incluir escadas, rampas ou passadeiras;
- c) Acesso pedonal não consolidado: espaço delimitado, recorrendo a elementos naturais ou obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio, que permite o acesso dos utentes à envolvente do plano de água em condições de segurança de utilização, mas que não é constituído por elementos ou estruturas permanentes, nem pavimentado;
- d) Acesso viário pavimentado: acesso delimitado, com drenagem de águas pluviais e com revestimento estável e resistente às cargas e aos agentes atmosféricos;
- e) Acesso viário não regularizado: acesso delimitado com recurso a elementos naturais ou outros obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio e com revestimento permeável;
- f) Acesso viário regularizado: acesso devidamente delimitado, regularizado, com revestimento permeável ou semipermeável e com sistema de drenagem de águas pluviais;
- g) Altura da edificação: é a dimensão vertical é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;
- h) Construção amovível e ligeira: construção assente sobre fundação não permanente e executada com materiais prefabricados, modulados ou ligeiros, permitindo a sua fácil remoção ou desmontagem;
- i) Construção fixa ou pesada: construção assente sobre fundação permanente e dispendo de estrutura em betão armado, paredes e coberturas rígidas, não amovíveis;



- j) Construção mista: construção ligeira integrando elementos ou partes de construção em alvenaria ou betão armado, nomeadamente áreas de sanitários, cozinhas e estacaria de apoio da plataforma;
- k) Domínio hídrico: abrange a albufeira, com seu leito e margens, bem como os cursos de água afluentes com seu leito e margens;
- l) Estacionamento não regularizado: área destinada a estacionamento onde as vias de circulação e os lugares de estacionamento não estão assinalados, delimitada com recursos a elementos naturais ou outros obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio com drenagem de águas pluviais assegurada;
- m) Estacionamento pavimentado: área destinada a estacionamento, devidamente delimitada, com drenagem de águas pluviais, revestida com materiais estáveis e resistentes às cargas e aos agentes atmosféricos, e com vias de circulação e lugares de estacionamento devidamente assinalados;
- n) Estacionamento regularizado: área destinada a estacionamento, devidamente delimitada, com superfície regularizada e revestimento permeável, semipermeável com sistema de drenagem de águas pluviais, revestida com materiais estáveis e resistentes às cargas e aos agentes atmosféricos, onde as vias de circulação e os lugares de estacionamento estão devidamente assinalados;
- o) Leito: terreno coberto pelas águas quando não influenciadas por cheias extraordinárias ou inundações;
- p) Leito da albufeira: terreno coberto pelas águas limitado pela curva de nível a que corresponde o nível de pleno armazenamento;
- q) Nível de pleno armazenamento (NPA): cota máxima a que pode realizar -se o armazenamento de água na albufeira, que, no caso da albufeira de Crestuma - Lever, é de 13,2 m;
- r) Número de pisos: cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização;
- s) Plano de água: toda a área passível de ser ocupada pela albufeira, ou seja, a área do leito ou regolfo da albufeira correspondente ao NPA;
- t) Recreio e lazer: conjunto de funções e atividades destinadas ao recreio físico e psíquico humano, satisfazendo necessidades coletivas que se traduzem em atividades multiformes e modalidades múltiplas conexas;
- u) Recreio náutico: conjunto de atividades que envolvem embarcações de recreio;



- v) Zona de proteção da albufeira: faixa terrestre de proteção à albufeira, com uma largura máxima de 500 m, medida na horizontal, a partir do NPA;
- w) Zona reservada de albufeira: faixa terrestre envolvente da albufeira com uma largura de 50 m contados e medidos na horizontal, a partir do NPA.

Artigo 77.º - Estruturação Espacial da Zona de Proteção da Albufeira

1. As zonas de proteção repartem-se pelas seguintes zonas e subzonas, conforme delimitação constante da Planta de Ordenamento – POACL e correspondem na sua delimitação e configuração às seguintes áreas designadas:
 - a) Zona de Proteção I (Áreas de Risco);
 - b) Zona de Proteção II (Áreas de Proteção e Valorização de Recursos e Valores Específicos), repartida por:
 - i. Subzona de proteção II-A (Áreas Agrícolas);
 - ii. Subzona de proteção II-B (Áreas Florestais);
 - iii. Subzona de proteção II-C (Áreas de Especial Interesse ambiental);
 - iv. Subzona de proteção II-D (Áreas de Valorização Ecológica);
 - a) Zona de Proteção III (Áreas de Utilização Recreativa e de Lazer Tipo 1);
 - b) Zona de Proteção IV (Áreas com Vocação Edificável);
 - c) Zona de Proteção V (Infraestruturas e Equipamentos), repartida por:
 - i. Subzona de Proteção V-A (Cais Secundário);
 - ii. Subzona de Proteção V-B (Estradas Municipais);
 - iii. Subzona de Proteção V-C (Outros Caminhos).

Artigo 78.º - Património Arqueológico

A descoberta de quaisquer vestígios arqueológicos na área abrangida pelo POACL obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e também à sua imediata comunicação aos organismos competentes, nos termos da lei.



Artigo 79.º - Captação de Água para Consumo Humano

1. As captações superficiais e subterrâneas de água para consumo humano têm zonas de proteção, nos termos da legislação aplicável.
2. Quando localizadas no plano de água, as zonas de proteção às captações são obrigatoriamente sinalizadas e demarcadas pela entidade competente através da colocação de boias.
3. As zonas de proteção às captações de água para consumo humano localizadas na zona de proteção da albufeira são obrigatoriamente sinalizadas pela entidade competente.
4. Nas zonas de proteção às captações são interditas as seguintes atividades:
 - a) Quando abrangerem o plano de água, todas as atividades secundárias como a navegação com e sem motor, a prática de desportos náuticos, o uso balnear e a pesca, com exceção das embarcações destinadas à colheita de amostras de água para monitorização da qualidade da água e à manutenção das infraestruturas da captação;
 - b) Quando abrangerem a zona de proteção, a deposição de quaisquer resíduos, produtos ou líquidos que possam provocar infiltração de substâncias indesejáveis para a qualidade da água da captação, devendo o terreno ser mantido limpo, bem como qualquer instalação ou atividade, com exceção das que têm por finalidade a conservação, a manutenção e a beneficiação da exploração da captação.

Artigo 80.º - Atividades Interditas e Condicionadas da Zona de Proteção da Albufeira

1. Sem prejuízo do disposto no presente Regulamento e na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente o Regime de Utilização dos Recursos Hídricos, na zona de proteção são interditas as seguintes atividades:
 - a) A prática de campismo ou caravanismo fora dos locais previstos para esse fim, bem como a realização de acampamentos ocasionais;
 - b) O depósito de resíduos sólidos, de entulhos, de sucatas, de lixeiras, bem como de aterros sanitários;
 - c) A deposição de inertes, com exceção das zonas afetas a esse fim localizadas dentro dos portos comerciais;
 - d) A instalação de qualquer tipo de indústria, exceto quando se localizem em zonas de uso urbano e cumpram a legislação aplicável;
 - e) A instalação de explorações pecuárias, incluindo as avícolas;



- f) O armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos;
 - g) O emprego de adubos químicos azotados ou fosfatados, nos casos que impliquem riscos de contaminação de água destinada ao consumo humano ou de eutrofização da albufeira;
 - h) O emprego de pesticidas, a não ser com autorização especial, que só deve ser concedida, a título excecional, em casos justificados e condicionados quanto às zonas a tratar e quanto à natureza, características e doses dos produtos a usar;
 - i) O lançamento de excedentes de pesticidas ou de caldas pesticidas e de águas de lavagem com uso de detergentes;
 - j) A descarga de efluentes de origem doméstica ou industrial não tratados;
 - k) 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;
 - l) 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;
 - m) As atividades desportivas que provoquem poluição ou deterioreem os valores naturais, designadamente motocross, karting e atividades similares;
 - n) Os campos de tiro aos pratos e de treino de caça.
2. Na zona de proteção são condicionadas as seguintes atividades, nos termos da legislação em vigor e de acordo com as disposições da presente secção:
- 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 realização de eventos turístico-culturais ou turístico-desportivos, sem prévia autorização das entidades competentes;
 - d) A instalação de tendas ou equipamentos móveis em locais públicos, sem prévio licenciamento.
3. Ficam ainda condicionadas à definição e aprovação de projetos específicos as obras de estabilização e consolidação das encostas e margens da albufeira que tenham como objetivo:



- a) A proteção de pessoas e bens, desde que as obras sejam justificáveis e que minimizem os impactes ambientais;
- b) A proteção do equilíbrio biofísico e de valores patrimoniais e culturais, recorrendo, quando necessário, à instalação de vedações que impeçam o acesso de veículos, pessoas e animais;
- c) A reposição do perfil de equilíbrio ou tradicional das encostas e das margens da albufeira, sempre que o mesmo tenha sido alterado por fenómenos de erosão, de deposição, de escavações, de deposições ou de outras obras;
- d) A consolidação do terreno através de ações de retenção do solo;
- e) A construção de infraestruturas de saneamento;
- f) As obras de desobstrução e limpeza de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;
- g) A reabilitação paisagística e ecológica.

Artigo 81.º - Áreas de Risco

- 1. As zonas de proteção delimitadas e designadas no POACL como Áreas de Risco, correspondem à Zona de Proteção I.
- 2. As áreas de risco, são áreas associadas a fenómenos de instabilidade geológica e ou a problemas de erosão, existente ou potencial.
- 3. A utilização e ocupação das áreas de risco ficam 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 82.º - Zona Reservada da Albufeira

- 1. Na zona reservada da albufeira, delimitada na Planta de Condicionantes – Condicionantes Gerais e sem prejuízo do disposto no presente Regulamento e na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à Reserva Ecológica Nacional, 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 m² ou ao aumento da altura da edificação e ocupar, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que a edificação existente.
2. É interdita a construção de vedações perpendiculares à margem que possam impedir a livre circulação em torno do plano de água.

Artigo 83.º - Condições para a Edificabilidade

- 1. A realização de obras de construção, de reconstrução, de ampliação e de conservação só pode ser permitida se cumpridas as disposições do presente Regulamento.
- 2. Os projetos de construção, de reconstrução e de ampliação têm de conter todos os elementos técnicos e projetos de especialidades que permitam verificar a sua conformidade com o POACL, quanto às respetivas características construtivas, instalações técnicas, bem como quanto à sua implantação no local e relação com os acessos.
- 3. As entidades competentes podem ainda exigir, em articulação com a câmara municipal, que seja apresentado um projeto de espaços exteriores associados às áreas objeto de licença ou concessão, onde sejam definidos o tipo de tratamento, a disposição do equipamento e mobiliário exterior fixo e as áreas destinadas à colocação de equipamento e mobiliário amovível.
- 4. No decurso dos trabalhos de construção devem ser tomadas as medidas necessárias para minimizar os impactes ambientais, nomeadamente aqueles que possam interferir com o escoamento da água e que conduzam à erosão, bem como na fase de obra com a implantação dos estaleiros, os quais devem ser recuperados por parte do dono de obra.

Artigo 84.º - Saneamento Básico

- 1. É interdita a rejeição de efluentes sem tratamento, de acordo com as normas legais em vigor.
- 2. Nas áreas classificadas como solo urbano, nos termos dos respetivos planos municipais de ordenamento do território, é obrigatória a construção de sistemas municipais de recolha e tratamento de águas residuais com tratamento tipo terciário.



3. Enquanto não estiverem em funcionamento os sistemas municipais a que se refere o número anterior, as novas edificações ou as que sejam sujeitas a obras de ampliação, bem como os novos loteamentos ou operações urbanísticas de impacto semelhante, têm de construir sistemas autónomos que garantam o nível de tratamento exigido, admitindo-se, em alternativa, a instalação de fossas estanques nos termos dos números seguintes.
4. Para as construções não abrangidas por sistemas de recolha e tratamento de águas residuais é obrigatória a instalação de fossas estanques com uma capacidade superior ou igual a 25 m³.
5. No licenciamento das fossas estanques é obrigatoriamente definida a periodicidade da sua limpeza, determinada em função da capacidade e índice de ocupação.
6. Nas áreas com vocação turística é obrigatória a construção de sistemas de recolha e tratamento de águas residuais, com tratamento tipo terciário, ou, em alternativa, a construção de fossas estanques nos termos definidos nos números anteriores.

Artigo 85.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, para além dos identificados na Planta de Ordenamento – POACL, 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, Zona de Proteção II, são permitidos novos acessos pedonais não consolidados que, mediante parecer da entidade competente, podem ser cicláveis;
 - c) É interdita a circulação com qualquer veículo, fora dos acessos viários e caminhos existentes, com exceção dos veículos utilizados no âmbito de explorações agrícolas ou florestais, assim como dos utilizados em ações de socorro, fiscalização, vigilância, combate a incêndios e de limpeza das margens da albufeira;
 - d) Nas áreas de utilização recreativa e de lazer do Tipo 1 são admitidas 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;

- e) 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 86.º - Área de Especial Interesse Ambiental

1. As zonas de proteção delimitadas e designadas no POACL como áreas de especial interesse ambiental, integrantes do grupo de proteção e valorização de recursos e valores específicos, correspondem à Zona de Proteção II – Subzona de Proteção II-C.
2. Qualquer intervenção nas áreas de especial interesse ambiental deve ter em consideração os seguintes objetivos:
 - a) A preservação dos diferentes níveis e componentes naturais da biodiversidade, como a variedade, a distribuição e a estrutura das comunidades animais e vegetais, que suportam as populações autossustentáveis de plantas autóctones e naturalizadas intencionalmente e de todos os animais selvagens;
 - b) A integridade estrutural e funcional dos habitats presentes, em especial dos habitats prioritários;
 - c) A valorização do material genético presente, das espécies e populações, das comunidades e ecossistemas e da paisagem e região.
3. Nas áreas de especial interesse ambiental não são permitidas novas edificações ou novas estruturas de lazer com exceção da instalação de centro e de trilhos interpretativos.
4. Os centros interpretativos devem ter características de construção ligeiras e amovíveis, com uma área de construção máxima de 75m², incluindo instalações sanitárias públicas e um piso e destinam-se à informação e educação e ao apoio dos visitantes.
5. Os trilhos interpretativos são acessos pedonais não consolidados os quais devem ser devidamente sinalizados.



Artigo 87.º - Área de Valorização Ecológica

1. As zonas de proteção delimitadas e designadas no POACL como áreas de valorização ecológica, integrantes do grupo de proteção e valorização de recursos e valores específicos, correspondem à Zona de Proteção II – Subzona de Proteção II-D.
2. 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.
3. As áreas de valorização ecológica ficam sujeitas às seguintes disposições:
 - a) Os novos povoamentos florestais têm de contemplar a introdução de espécies autóctones, sendo constituídos preferencialmente por folhosas autóctones, nomeadamente através do aproveitamento da regeneração destas;
 - b) Nos novos povoamentos florestais a exploração fica condicionada a revoluções superiores a 30 anos;
 - c) Na aprovação de projetos florestais é obrigatória a apresentação de um plano de ações de combate às invasoras lenhosas, nomeadamente acácias;
 - d) É interdita a abertura de novos acessos viários, exceto de uso exclusivo para a atividade agrícola e silvícola que serão não regularizados e devidamente sinalizados.

Artigo 88.º - Áreas Agrícolas e Áreas Florestais

1. As áreas de proteção delimitadas e designadas no POACL como Áreas Agrícolas e Áreas Florestais, integrantes do grupo de proteção e valorização de recursos e valores específicos, correspondem:
 - a) À Zona de Proteção II - Subzona de Proteção II-A - as áreas antes designadas no POACL como áreas agrícolas;
 - b) À Zona de Proteção II – Subzona de Proteção II-B - as áreas antes designadas no POACL como áreas florestais.
2. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, nas áreas agrícolas e nas áreas florestais aplicam-se as regras decorrentes dos regimes estabelecidos na legislação específica, nomeadamente as que se enquadrem nas orientações silvícolas estabelecidas no Programa Regional de Ordenamento Florestal de entre Douro e Minho (PROF-EDM), como sejam as que visam atingir as metas de política florestal contidas nas sub-regiões homogéneas abrangidas pelo POACL.



3. Nos empreendimentos turísticos existentes nas áreas agrícolas e nas áreas florestais são permitidas obras de conservação e de ampliação, desde que não impliquem o aumento de altura da fachada.
4. Só são permitidos novos empreendimentos de turismo em espaço rural que resultem do aproveitamento e da manutenção do edificado existente ou da sua ampliação desde que não implique o aumento de altura da fachada.
5. Salvaguardado o disposto no regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional, nas áreas agrícolas e áreas florestais a construção fica condicionada às seguintes prescrições:
 - a) Contenção dos processos de disseminação das edificações, de forma a salvaguardar a qualidade da paisagem, a garantir o equilíbrio das atuais formas de uso do solo e a atender ao meio ambiente envolvente;
 - b) Respeito pela volumetria e materiais típicos da região, tendo em vista favorecer a continuidade da arquitetura local e a integração da construção na paisagem rural;
 - c) Respeito pelas características das construções existentes tendo em especial atenção o património arquitetónico, vernáculo e erudito;
 - d) 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) A área de construção máxima das novas construções é de 300 m²;
 - f) 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 m².
6. Todas as obras de construção ficam condicionadas ao cumprimento das condições de infraestruturação básica definidas no artigo 84.º do presente regulamento.

Artigo 89.º - Áreas de Utilização Recreativa e de Lazer Tipo I

1. As zonas de proteção delimitadas e designadas no POACL como áreas de utilização recreativa e de lazer Tipo I, correspondem à Zona de Proteção III.
2. Estas áreas correspondem a zonas ribeirinhas edificadas e infraestruturadas onde o recreio e o lazer têm uma procura elevada, 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 que podem 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, relacionando-se com o interesse turístico, recreativo ou cultural.

Artigo 90.º - Áreas com Vocação Edificável

1. As zonas de proteção delimitadas e designadas no POACL como áreas com vocação edificável, correspondem à Zona de Proteção IV.
2. As áreas com vocação edificável, identificadas na Planta de Ordenamento – POACL, correspondem a zonas efetivamente edificadas e infraestruturadas e a zonas nas quais não se encontram definidas restrições a edificabilidade, desde que sejam garantidas as condições ambientais exigidas no presente regulamento.
3. Sem prejuízo das disposições constantes na presente secção bem como na legislação específica aplicável, nas áreas com vocação edificável as obras de construção ficam condicionadas às disposições constantes do artigo 84.º do presente regulamento.
4. As áreas com vocação edificável regem-se pelo disposto no PDMSMF devem atender aos seguintes objetivos:
 - a) Localizarem-se as novas edificações, preferencialmente, nos aglomerados existentes, devendo, para o efeito, os instrumentos de gestão territorial prever, sempre que tal se justifique, zonas destinadas a segunda habitação e aos necessários equipamentos coletivos, reservando-se o espaço rural para as atividades que lhe são próprias;
 - b) Considerar a requalificação e consolidação do tecido urbano nomeadamente ao nível das funções, equipamentos, infraestruturas e integração paisagística.

Secção VI – Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre o Douro e Minho (PROF-EDM)

Artigo 91.º - Orientações e Determinações

A ocupação e a gestão dos espaços florestais, para além das disposições legais aplicáveis a cada situação, cumprem as disposições constantes do Anexo XI do presente regulamento, do qual é parte integrante, e que materializam a compatibilização do presente PDMSMF com as orientações estratégicas e as normas operativas integrantes do Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho (PROF-EDM).



Secção VII – Programa Sub-Regional de Ação da Área Metropolitana do Porto (PSA-AMP)

Artigo 92.º - Critérios e Orientações para as Áreas de APPS

Sem prejuízo das restrições estabelecidas por outros regimes jurídicos eventualmente aplicáveis, as operações urbanísticas a realizar em áreas afetadas a qualquer das categorias e subcategorias de solo rústico, com exceção dos aglomerados rurais, quando admissíveis nos termos do presente regulamento, devem cumprir com os condicionamentos à edificação, de acordo com a tipologia das APPS definidas no Ponto VI.2 do Programa Sub-Regional de Ação da Área Metropolitana do Porto (PSA-AMP), transpostas para o Anexo XII do presente regulamento.

TÍTULO VI – ESTRUTURA FERROVIÁRIA E RODOVIÁRIA

Artigo 93.º - Espaço Canal

1. Os espaços - canais assumem correspondência com as áreas de solo afetadas às infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes e as áreas em torno das infraestruturas destinadas a assegurar a sua proteção e o seu correto funcionamento ou, caso ainda não exista a infraestrutura, as áreas necessárias à sua execução.
2. O traçado definido, na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo e na de Salvaguardas – Riscos e Proteções, para as vias propostas é indicativo, podendo ser corrigido no âmbito da elaboração dos projetos de execução dessas vias, devendo essa correção ocorrer dentro do espaço-canal.
3. No caso das Vias Estruturantes Municipais previstas, deverá ser assegurada uma faixa de salvaguarda de 25 metros, para cada lado da linha que define o eixo do traçado, onde não poderá ser realizada qualquer operação urbanística que obste a construção da via em causa.
4. Após a aprovação do respetivo estudo prévio, a faixa de salvaguarda referida no número anterior será reduzida para 15 metros e, concluída a construção da via, aplicam-se os parâmetros definidos na alínea a) do n.º 4 do artigo 95.º.
5. As áreas correspondentes às faixas de passeio e/ou estacionamento público que excedam em pelo menos 1 metro de largura, desde que arborizados, podem ser contabilizadas para efeitos do disposto no artigo 97.º.



6. A previsão de ciclovias segregadas das vias que integram a rede municipal, deverá basear-se numa largura de referência de 1,30 metros para sentido único e de 2,20 metros para dois sentidos, que poderá ser ajustada às condicionantes físicas da via.

Artigo 94.º - Rede Ferroviária

1. A Rede Ferroviária integrada pela Linha do Vouga encontra-se identificada e representada na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo e Planta de Condicionantes - Condicionantes Gerais.
2. O dimensionamento das zonas de servidão constituídas em benefício da proteção do domínio público ferroviário, zona non aedificandi, varia em função do tipo de construção e da atividade, pelo que está sujeita à observância das normas legais e regulamentares em vigor.
3. Qualquer intervenção em zonas confinantes ou vizinhas da área do domínio público ferroviário está condicionada ao cumprimento da legislação em vigor e ao parecer favorável da respetiva entidade competente.

Artigo 95.º - Rede Rodoviária

1. A Rede Rodoviária encontra-se representada na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo e na Planta de Condicionantes – Condicionantes Gerais e comporta, segundo a respetiva hierarquização, as seguintes características:
 - 1º nível - são as vias que integram a Rede Rodoviária Principal - Rede Nacional de Autoestradas, correspondendo à Rede Nacional Fundamental e Rede Nacional Complementar (PRN), que servem de base de apoio a toda a rede rodoviária nacional e asseguram a ligação entre os centros urbanos com influência supra distrital e com os principais portos, aeroportos e fronteiras: IP1/A1; A29/IC1; A32/IC2; A41/IC24.
 - 2º nível - são as vias que integram a rede rodoviária distribuidora, correspondendo à Rede Nacional Complementar (PRN) – EN223 (IMT), EN 223 (IP S.A.), EN327 (IP S.A.), EN 222 (Município), EN222-A32/IC2 (Nó de Canedo) /Serrinha prevista (IP S.A.), às Estradas Regionais (PRN) – ER 1-14 (IP S.A.), ER222 (IP S.A.) e EN 222 (Município), bem como às Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da IP. S.A. -: EN(d) 1; EN(d) 1-13; EN(d) 109-4; EN(d) 223; EN(d) 326; (EN(d) 109-2, SA. Estas vias garantem as ligações intra e intermunicipais.
 - 3º, 4º e 5º níveis - integram a Rede Rodoviária Local. As vias correspondentes ao 3º nível são as vias Estruturantes Municipais que, em articulação com as vias dos

1º e 2º níveis, distribuem os fluxos entre polos urbanos e as ligações aos Espaços de Atividades Económicas. As vias do 4º nível são as Vias de Serviço Municipal, assegurando as ligações às atividades urbanas. As vias do 5º nível referem-se às Vias de Acesso Local, que asseguram ligações complementares às vias distribuidoras, de carácter estritamente local.

Artigo 96.º - Hierarquização da Rede Rodoviária

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

Nível de serviço	Hierarquia Funcional	Hierarquia Institucional	Designação
1.º	Rede Rodoviária Principal – Rede Nacional de Autoestradas	Rede Nacional Fundamental (PRN)	Itinerário Principal sob tutela do IMT IP1/A1
			Itinerários Complementares sob tutela do IMT: A29/IC1; A32/IC2; A41/IC24
2.º	Rede Rodoviária Distribuidora	Rede Nacional Complementar (PRN)	Estrada Nacional sob tutela do IMT: EN 223
			Estrada Nacional sob jurisdição da I.P S.A.: EN 223 - EN 327
			Estrada Nacional sob jurisdição da I.P S.A. Previstas: EN222-A32/IC2 (Nó de Canedo) /Serrinha
			Estrada Nacional sob jurisdição do Município - EN 222
		Estradas Regionais (PRN)	Estrada Regionais sob jurisdição da I.P S.A.: ER 1-14; ER 222
			Estradas Regionais sob jurisdição do Município: ER 222; ER 327
		Estradas Nacionais Desclassificadas	Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da I.P S.A.: EN(d) 1; EN(d) 1-13; EN(d) 109-4; EN(d) 223; EN(d) 326; (EN(d) 109-2
3.º	Rede Rodoviária Local	Estradas e Caminhos Municipais	Vias Estruturantes Municipais
4.º			Vias de Serviço Municipal
5.º			Vias de Acesso Local

Artigo 97.º - Parâmetros de Dimensionamento

1. As características geométricas e o dimensionamento das zonas de servidão constituídas em benefício dos traçados das estradas incluídas na Rede Rodoviária Principal, e Rede Rodoviária Distribuidora classificados pelo PRN2000, estão sujeitas às normas legais e



regulamentos em vigor, no cumprimento do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN).

2. Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, nos terrenos limítrofes à rede rodoviária nacional, estradas regionais e estradas nacionais desclassificadas, sob jurisdição da IP e outras concessões do estado, deve ser objeto de estudo específico e pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis, e ser previamente submetido a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito.
3. Qualquer outra pretensão a implementar, por promotores públicos ou privados, que pela sua natureza tenham capacidade de gerar/atrair tráfego, ou que, direta ou indiretamente interfiram com a rede rodoviária sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal, S. A. (I. P.) deverá desenvolver um estudo de tráfego cumprindo as normas em vigor, de modo a poder ser avaliado o seu impacto.
4. A construção ou retificação da rede viária deve tendencialmente seguir as seguintes orientações de dimensionamento:
 - a) As Vias Estruturantes Municipais (3.º nível), devem ser estabelecidos perfis transversais de uma ou mais vias em cada sentido, podendo ter separador central e arruamento de serviço paralelo à via principal. Estas vias devem apresentar faixas de rodagem com, tendencialmente, 3,5 metros de largura e sobrelargura 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;
 - b) As Vias de Serviço Municipal (4.º nível) têm de possuir características técnicas e geométricas adequadas à natureza e intensidade de usos existentes ou previstos nos prédios que servem. Estas vias devem apresentar, de rodagem com 3,50 metros de largura, passeios de cada lado da via com largura tendencial de 1,50 metros e estacionamento sempre que possível. Devem 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;
 - c) As Vias de Acesso Local (5.º nível) devem ser estabelecidos com base em perfis transversais tendenciais de um ou dois sentidos de trânsito, com faixas de rodagem com largura mínima tendencial de 2,50 m, passeios de cada lado da via com 1,50 m de largura e estacionamento sempre que possível. Deverão ser cumpridas as 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.

5. O cumprimento dos valores referidos no número anterior, podem ser dispensados:

- a) Quando estiverem aprovados por planos de urbanização, planos de pormenor;
- b) Quando estiver em causa a integração urbanística e existirem alinhamentos e recuos já consolidados.

Artigo 98.º - Parâmetros de Dimensionamento - Estacionamento Automóvel

1. Para o dimensionamento das áreas destinadas a lugares de estacionamento nos loteamentos e nas operações urbanísticas consideradas como de impacte relevante ou geradoras de impacte semelhante a loteamento tal como definidas em regulamento municipal devem ser previstos lugares de estacionamento dimensionados 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/100 m ² de área de construção, com o mínimo de 1 lugar/fogo
Habitação Coletiva (em loteamento sem prejuízo do cumprimento dos lugares mínimos por tipologia)	1 lugar / Fogo	1 lugar/70 m ² de área de construção, com o mínimo de 1 lugar/fogo
Habitação Coletiva (com indicação de tipologia)		1 lugar/fogo para T0 e T1 2 lugares/fogo para T2 2 lugares/fogo para T3 3 lugares/fogo para > T3
Comércio e Serviços	1 lugar/50 m ² de área de construção, com o mínimo 1 lugar/unidade	1 lugar/100 m ² de área de construção, com o mínimo 1 lugar/unidade
Empreendimentos turísticos	2 lugares / empreendimento	1 lugar/5 unidades de alojamentos
Indústria e/ou Armazém	1 Lugar/250 m ² de a.c. de com mínimo de 1 lugar/unidade	1 Lugar/200 m ² de a.c. indústria/armazém. 1 Lugar de Pesado/1.000 m ² de a.c. indústria/armazém



2. Nos aparcamentos de utilização pública a criar serão previstos lugares reservados exclusivamente a veículos utilizados por pessoas com mobilidade condicionada, de acordo com as disposições legais aplicáveis.
3. Sem prejuízo da legislação específica aplicável, é admitida a possibilidade de viabilização de obras e de utilização de edifícios sem que as mesmas cumpram os parâmetros e especificações nos números anteriores relativos ao estacionamento, quando se verificar alguma das seguintes situações:
 - a) Intervenção em edifícios classificados ou a preservar, quando a criação de acesso ao seu interior é incompatível com a manutenção das suas características arquitetónicas;
 - b) Intervenções em edifícios situados no centro histórico ou áreas com acesso automóvel dificultado por razões de ordenamento de tráfego;
 - c) Impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica, nomeadamente as relativas às características geométricas ou dimensão dos terrenos ou aos níveis freáticos.
4. O Município poderá aceitar soluções alternativas para a concretização da dotação de estacionamento público, designadamente em estrutura edificada, tanto em edifícios em altura do tipo “silo” como em edifícios em cave.

Artigo 99.º - Parâmetros de Dimensionamento - Espaços Verdes de Utilização Coletiva

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

Tipologia da Operação	Espaços Verdes de Utilização Coletiva
Habitação Unifamiliar	28 m²/Fogo
Habitação Coletiva/Habitação a Custos Acessíveis	28m²/120m² a.c. Habitação
Comércio e/ou Serviços	28m²/120m² a.c. Comércio e/ou Serviços
Indústria e/ou Armazéns	28m²/120m² a.c. Indústria e/ou Armazéns



Artigo 100.º - Parâmetros de Dimensionamento - Equipamentos de Utilização Coletiva

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

Tipologia da Operação	Equipamentos de Utilização Coletiva
Habitação Unifamiliar	35 m²/Fogo
Habitação Coletiva/Habitação a Custos Acessíveis	35m²/120m² a.c. Habitação
Comércio e/ou Serviços	25m²/100m² a.c. Comércio e/ou Serviços
Indústria e/ou Armazéns	10m²/500m² 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 101.º - Compensação

Se o prédio, objeto da pretensão urbanística estiver dotado de infraestruturas urbanísticas e/ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos ou estacionamento, não há lugar acedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação a definir em regulamento municipal.



TÍTULO VII – PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

Secção I - Disposições Gerais

Artigo 102.º - Programação Estratégica de Execução

1. A Câmara Municipal de Santa Maria da Feira (CMSMF) procede à concretização da programação da execução do Plano através da aprovação periódica de programas gerais de concretização das prioridades de desenvolvimento urbanístico do concelho e da sua inscrição nos planos de atividades do município e nos orçamentos municipais.
2. No âmbito dessa programação, a CMSMF estabelece as prioridades de execução, privilegiando as seguintes intervenções:
 - a) As que contribuam para a disponibilização da habitação a custos controlados ou arrendamento acessível;
 - b) As de consolidação e qualificação de solo urbano consolidado;
 - c) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento e do desenvolvimento da atividade económica;
 - d) As de estruturação dos tecidos existentes quando se considerem como necessárias à oferta de solo urbano consolidado;
 - e) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências detetadas.

Artigo 103.º - Áreas Programadas

1. As áreas com execução programada no Plano e identificadas no Anexo II correspondem às seguintes situações:
 - a) Áreas a consolidar, correspondem a espaços localizados no interior dos perímetros urbanos e que carecem de consolidação ou estruturação do tecido urbano, promovendo ocupação de vazios e garantindo a coerência dos aglomerados urbanos existentes;
 - b) Áreas a infraestruturar, caracterizam-se pela existência de uma estrutura urbana definida por arruamentos integrantes da malha urbana ou que constituem o fecho dessa malha, sendo desagregadas em dois tipos:



- i. Tipo I: as que correspondem às áreas envolvidas a arruamentos já marginados por edifícios, mas sem a dotação de uma ou de ambas as infraestruturas de abastecimento e drenagem de águas;
 - ii. Tipo II: as que correspondem às áreas envolvidas a arruamentos sem edifícios marginantes e sem dotação das infraestruturas de abastecimento e drenagem de águas que deverão preceder a edificação.
- c) As áreas a estruturar, correspondem a áreas que têm carácter estratégico para a execução do Plano e que não possuem elementos morfológicos caracterizadores da ocupação urbana, nomeadamente uma estrutura viária, edifícios e as correspondentes infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento.

Artigo 104.º - Unidades e Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG e SUOPG)

1. O território do Município de Santa Maria da Feira integra 5 UOPG e 52 SUOPG, localizadas na Planta de Ordenamento – Programação e na de Classificação e Qualificação do Solo.
2. As UOPG correspondem a áreas do território que exigem níveis de planeamento mais desenvolvido em virtude da dinâmica de evolução territorial e urbanística que apresentam ou das exigências de preservação e qualificação dos valores patrimoniais que nelas se localizam, ou ainda cujos destinos de uso aconselham a adoção de quadros procedimentais específicos para os seus processos de transformação de usos.
3. As SUOPG correspondem a áreas do território para as quais se estabelece um programa de ocupação específico condicionador da sua gestão e que exige a coordenação das operações urbanísticas a desenvolver com a execução programada das ações propostas no plano.
4. Os limites das UOPG e SUOPG, conforme consta da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, tal como as correspondentes orientações programáticas, são de natureza orientadora, podendo ser ajustados por razões de cadastro de propriedade ou, quando tal for justificado, pelas soluções urbanísticas a adotar em sede de plano de urbanização, plano de pormenor ou unidade de execução.
5. As UOPG definidas para o território do Município de Santa Maria da Feira são:
 - a) UOPG 1 - Cidade de Santa Maria da Feira;
 - b) UOPG 2 – Centro Empresarial e Tecnológico de Santa Maria da Feira;
 - c) UOPG 3 - Canedo;

- d) UOPG 4 – Lamas/Lourosa/Fiães;
 - e) UOPG 5 - Quinta da Boavista;
6. As SUOPG definidas para o território do Município de Santa Maria da Feira são:
- a) SUOPG C1 - EAE Fundão
 - b) SUOPG C2 - EAE Valado/Vilas
 - c) SUOPG C11 - Quinta das Meladas
 - d) SUOPG C 14 - Expansão Rio Meão
 - e) SUOPG E1 - Casalinho 1
 - f) SUOPG E2 - EAE Casalinho/Alto do Picão
 - g) SUOPG E3 - EAE Lusopark
 - h) SUOPG E4 - EAE Corujeira
 - i) SUOPG E5 - EAE Pedra Verde
 - j) SUOPG E6 - EAE Fial
 - k) SUOPG E7 - EAE Lobão
 - l) SUOPG E8 - EAE Roligo
 - m) SUOPG E9 - Fagilde/Canedo
 - n) SUOPG E10 - Europarque
 - o) SUOPG E11 - Quinta de Santo António / Frente Urbana do Cáster
 - p) SUOPG E12 - EAE Vila Maior/Canedo
 - q) SUOPG E13 - Quintã/Sanfins
 - r) SUOPG E14 - Igreja/Lobão
 - s) SUOPG E15 - Santo André/Feira
 - t) SUOPG E17 - EAE Nogueira da Regedoura Norte
 - u) SUOPG E18 - Padrão São Miguel Souto
 - v) SUOPG E19 - Ameixoeiras/Paços de Brandão
 - w) SUOPG E20 - Gaiate/Milheirós de Poiães



- x) SUOPG E21 - Tapadinha/Lourosa
- y) SUOPG E22 - Cruz
- z) SUOPG E23 - Valejada
- aa) SUOPG E24 - Vila Boa
- ab) SUOPG E25 - Expansão Mata do Conde
- ac) SUOPG E26 - EAE Arrifana
- ad) SUOPG E27 - Mata
- ae) SUOPG E28 - EAE Valejada
- af) SUOPG E29 - Paços de Brandão
- ag) SUOPG E30 - São Paio de Oleiros
- ah) SUOPG E31 - Vale
- ai) SUOPG E32 - Expansão Santo André Norte
- aj) SUOPG E 33 - Parque Desportivo da Encosta de Sanfins
- ak) SUOPG E 34 - EAE Louredo
- al) SUOPG E 35 - Expansão Área Central Pigeiros
- am) SUOPG E 36 - Expansão Romariz
- an) SUOPG E 37 - Expansão Gião
- ao) SUOPG E 38 - Expansão Travanca
- ap) SUOPG E 39 - Expansão Nogueira da Regedoura
- aq) SUOPG E 40 - Expansão São João de Ver
- ar) SUOPG E 41 - Expansão EAE Romariz
- as) SUOPG E 42 - Expansão São João de Ver – São Bento
- at) SUOPG E 43 - Expansão Mosteirô Sul
- au) SUOPG E 44 - Expansão São João de Ver - Souto Redondo
- av) SUOPG E 45 - Expansão Escapães
- aw) SUOPG E 46 - Expansão Rio Meão – Quintã



- ax) SUOPG E 47 - Expansão Lobão – Candal
 - ay) SUOPG E 48 - Expansão Mosteirô
 - az) SUOPG E 49 - Expansão Quinta do Chora
7. Cada UOPG ou SUOPG integra diversas categorias e subcategorias de solo e dispõem de Termos de Referência que constam do Anexo I deste Regulamento.
8. A disciplina de uso e ocupação do solo e as regras de edificabilidade a aplicar na ausência dos instrumentos de gestão territorial referidos no n.º 4 são as correspondentes à qualificação do solo estabelecida no presente plano, desde que não sejam incompatíveis com os termos de referência da respetiva UOPG e SUOPG.

Secção II -Execução

Artigo 105.º - Sistema de Execução

1. O Plano é executado do seguinte modo:
- a) De forma sistemática, mediante programação municipal de operações urbanísticas integradas, no âmbito de unidades de execução;
 - b) De forma não sistemática através das operações urbanísticas a realizar nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, nas áreas não programadas e nas áreas a infraestruturar do Tipo I.
2. A execução não sistemática ocorre quando, para cumprimento dos objetivos do plano, a execução sistemática se revele desnecessária.
3. Sem prejuízo do disposto na alínea b), do n.º 1 e no n.º 2, sempre que a CMSMF considerar que as intervenções devam ser suportadas por uma solução de conjunto, poderá condicioná-las à associação entre proprietários e, se necessário, à delimitação de unidade de execução que leve em consideração:
- a) Os contornos físicos de unidades cadastrais totais ou parcialmente abrangidas;
 - b) A correta articulação formal e funcional com o solo urbano estruturado;
 - c) A localização de vias e outras infraestruturas existentes ou em projeto;
 - d) A área abrangida por operações urbanísticas existentes ou em projeto;
 - e) A referência a outros elementos físicos existentes na cartografia ou no local.
4. Nas situações de execução sistemática com recurso a duas ou mais unidades de execução, é obrigatória a elaboração prévia de um estudo urbanístico que estabeleça uma solução de



conjunto, de acordo com o número seguinte, para a totalidade da área programada a desenvolver no âmbito da primeira unidade de execução a ser delimitada, solução essa a salvaguardar no desenvolvimento das demais unidades de execução.

5. O estudo urbanístico a que se refere o número anterior estabelece, no mínimo, os arruamentos estruturantes e os princípios morfológicos orientadores da ocupação da área programada.

Artigo 106.º - Prazos de Execução

1. As áreas a consolidar a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 103.º reverterem automaticamente para espaço verde de logradouro se não forem executadas até ao termo do prazo máximo previsto no Anexo II.
2. As áreas a infraestruturar a que se refere o ponto ii, da alínea b), do n.º 1 do artigo 103.º, reverterem automaticamente para solo rústico se não forem executadas até ao termo do prazo máximo previsto no Anexo II.
3. As áreas a estruturar a que se refere a alínea c) do n.º 1 do artigo 103.º reverterem automaticamente para solo rústico se não forem executadas até ao termo do prazo máximo previsto no Anexo II.

Artigo 107.º - Unidades de Execução

1. A delimitação de unidades de execução, incluídas ou não em UOPG ou SUOPG, cumpre os seguintes requisitos:
 - a) Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas, de modo a assegurar um desenvolvimento urbano e harmonioso, a correta articulação funcional e formal com o espaço envolvente e, ainda, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos;
 - b) Garantir a correta articulação formal e funcional da intervenção urbanística com o solo urbano consolidado preexistente.
2. Não é condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio, desde que sejam cumpridas as condições estabelecidas no número anterior.



3. Nas situações referidas no número anterior, o município pode admitir que a execução do plano se realize por operação urbanística no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, caso em que será obrigatória a discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor, dispensando a delimitação da unidade de execução.
4. A circunstância de um edifício preexistente se localizar em área abrangida por uma unidade de execução não prejudica, a admissibilidade de obras de ampliação que cumpram os requisitos estabelecidos no artigo 8.º.
5. O disposto nas alíneas a) e b) do número 1.º não se aplica aos edifícios destinados à demolição no âmbito da concretização da unidade de execução.

Secção III– Regime Económico e Financeiro

Artigo 108.º - Princípios

1. Com os objetivos da sustentabilidade financeira do PDMSMF, da regulação do mercado imobiliário e da salvaguarda do princípio da equidade a que se subordinam as políticas públicas e as atuações administrativas em matéria de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o PDMSMF estabelece:
 - a) A criação do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU);
 - b) O valor de referência do solo urbano para efeitos de execução do PDMSMF;
 - c) Os incentivos a criar que privilegiem ações de desenvolvimento sustentável, de minimização de riscos e de qualificação urbanística.

Artigo 109.º - Mecanismos da Perequação e Âmbito de Aplicação

1. As componentes da perequação a considerar na justa repartição dos benefícios e encargos entre os diversos intervenientes na transformação do uso do solo e no seu aproveitamento urbanístico são:
 - a) A cedência média definida pelo Plano para a instalação de infraestruturas, equipamentos, áreas verdes, habitação pública de custos controlados ou de rendas acessíveis, e demais encargos de utilização coletiva;
 - b) O encargo médio com a execução das infraestruturas urbanísticas, nomeadamente redes públicas de abastecimento de água, saneamento, espaços de circulação, estadia espaços verdes públicos;



- c) A distribuição equitativa dos benefícios e encargos inerentes à execução sistemática a realizar no âmbito das unidades de execução.

Subsecção I – Edificabilidade

Artigo 110.º - Conceitos Associados à Edificabilidade

1. Adotam-se para efeitos perequativos e do processo de gestão urbanística os seguintes conceitos:
 - a) Edificabilidade: a edificabilidade admitida nas disposições do Plano para cada parcela ou conjunto de parcelas;
 - b) Edificabilidade média: referente às áreas operativas para efeitos perequativos, exprime o quociente entre a área total de construção e a área de intervenção do plano;
 - c) Edificabilidade abstrata: exprime o produto da edificabilidade média prevista no plano pela área total da parcela (ou conjunto de parcelas), detida inicialmente por cada proprietário;
 - d) Edificabilidade concreta: a edificabilidade legal já existente numa dada parcela ou a que vier a ser estabelecida em processo de operação urbanística, em conformidade com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano.

Artigo 111.º - Disposições Relativas à Edificabilidade

1. Toda a edificabilidade, admitida de forma abstrata no presente plano e permitida de forma concreta na operação urbanística, traduz-se em criação de mais-valias nos prédios a que se reporta.
2. O presente Plano estabelece, de acordo com o estipulado na lei, os critérios para a parametrização e distribuição das mais-valias a que se refere o número anterior:
 - a) Identificando a edificabilidade média decorrente das suas disposições;
 - b) Distribuindo essa edificabilidade entre os proprietários e o FMSAU de acordo com o estabelecido em regulamento municipal específico;
 - c) Assegurando uma distribuição perequativa de edificabilidade entre os proprietários.



Artigo 112.º - Áreas Operativas para Efeitos de Perequação de Edificabilidade

1. Confrontando a realidade presente em cada local, como o desempenho ambiental e a ocupação existente, com as categorias de espaços e correspondente disciplina estabelecida pelo presente Plano, identificam-se e distinguem-se, na área por ele abrangida, as seguintes situações, a considerar para efeitos perequativos:
 - a) Áreas que exigem a adoção de mecanismos perequativos:
 - i. Todo solo urbano, salvo as categorias referidas na alínea seguinte.
 - b) Áreas para as quais não se justifica a adoção de mecanismos perequativos:
 - i. Todo o solo rústico;
 - ii. As áreas em solo urbano integradas na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
 - iii. Áreas de solo urbano integradas na categoria de Espaço de Uso Especial-Equipamentos e Infraestruturas;
 - iv. As áreas de solo urbano integradas na categoria de Espaços de Atividades Económicas (Tipo I e Tipo II).

Artigo 113.º - Edificabilidade Média

1. O Plano considera as edificabilidades médias para o solo urbano correspondentes aos índices médios de utilização do solo calculados para as zonas homogêneas que, pelas morfotipologias dominantes, têm diferentes capacidades edificatórias.
2. O Plano estabelece uma edificabilidade média de 1,2 para o solo urbano, sem prejuízo de outras definidas em Plano de Urbanização ou outros instrumentos de gestão territorial.

Artigo 114.º - Edificabilidade Concreta e Compensações

1. Sempre que possível, a edificabilidade concreta é igual à abstrata.
2. Quando a edificabilidade concreta for superior à abstrata:
 - a) É cedida à CMSMF uma área com a edificabilidade em excesso, salvo quando razões urbanísticas ou logísticas o impeçam ou desaconselhem;
 - b) Ou, não se verificando a cedência, é paga uma compensação pecuniária à CMSMF proporcional à edificabilidade concreta que exceda a abstrata.



3. Quando a edificabilidade concreta for inferior à abstrata por razões de vínculo situacional associado às características intrínsecas do próprio prédio, nomeadamente biofísicas, cadastrais ou patrimoniais não há lugar a compensação.
4. Quando o promotor, podendo realizar a edificabilidade abstrata no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação pela edificabilidade em falta.
5. O valor das compensações a aplicar nas situações referidas nas alíneas a) e b) do n.º 2 é estabelecido em regulamento municipal.

Subsecção II – Encargos Urbanísticos

Artigo 115.º - Disposições Base relativas a Encargos Urbanísticos

1. Os particulares (proprietários e/ou promotores) têm o dever de participar no financiamento das infraestruturas urbanísticas.
2. Os encargos urbanísticos decorrentes do presente plano são distribuídos de forma equitativa por todas as operações urbanísticas, sistemáticas e não sistemáticas.

Artigo 116.º - Identificação dos Encargos Urbanísticos

1. Os encargos urbanísticos correspondem à construção, reforço e manutenção de infraestruturas, abrangendo, designadamente as seguintes:
 - a) Todo o espaço público de circulação e estadia, incluindo vias, praças, estacionamento e espaços verdes;
 - b) Sistemas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais e pluviais, sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos, redes de fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, gás e telecomunicações;
 - c) Equipamentos públicos de utilização coletiva, nomeadamente de educação, desporto, lazer, sociais, de saúde, de segurança e proteção civil;
 - d) Áreas cedidas para a provisão de habitação pública, de custos controlados ou de arrendamento acessível.
2. Em função da sua abrangência, a infraestrutura considera-se dividida em:
 - a) Infraestrutura local a que engloba todas as redes referidas nas alíneas a) e b) do número anterior que irão servir diretamente cada conjunto edificado;



- b) Infraestrutura geral a que serve o território municipal na sua globalidade, nomeadamente vias sem construção adjacente, áreas verdes públicas de dimensões supralocal e espaços destinados a equipamentos e provisão de habitação pública, de custos controlados ou de arrendamento acessível.

Artigo 117.º - Encargos Urbanísticos Padrão

1. São identificados, para efeitos perequativos, os seguintes encargos urbanísticos padrão:
 - a) Custo médio/m²ac de construção inicial da infraestrutura local;
 - b) Cedência média de terreno destinado a infraestrutura geral de 0.30;
 - c) Custo médio/m² ac de construção inicial da infraestrutura geral.
2. São identificados em regulamento municipal:
 - a) Os custos médios referidos nas alíneas a) e c) do n.º 1;
 - b) O valor do m² de terreno destinado a infraestrutura geral, referido na alínea b) do n.º 1.
3. O município pode prescindir da integração no domínio municipal e consequente cedência da área correspondente à totalidade ou parte das parcelas referidas no número anterior, em acordo com o estabelecido em regulamento municipal, sempre que:
 - a) Essa área se destine à utilização pública, quando se trate de espaços verdes e de utilização coletiva;
 - b) Essa cedência seja desnecessária ou inconveniente face às condições urbanísticas do local, havendo, neste caso, lugar ao pagamento de uma compensação ao CMSMF definida em regulamento municipal;
 - c) Quando se trate de intervenções de cariz social ou cultural, nas condições a definir em regulamento municipal.

Artigo 118.º - Repartição dos Custos de Urbanização

1. São devidos pelo promotor de todas as operações urbanísticas, sistemáticas ou não sistemáticas, encargos proporcionais à edificabilidade concreta que exceda a pré-existente em situação legal.



2. Os encargos a que se refere o número anterior são fixados em regulamento municipal, correspondendo a uma parte ou ao todo dos custos médios a que se faz referência no n.º 2 do artigo anterior.
3. O assumir de encargos pelos promotores concretiza-se através de:
 - a) Execução de obras de urbanização e correspondente cedência de terreno, conforme o necessário à operação, variável em função de preexistências e de especificidades locais;
 - b) Pagamento de taxa pelas infraestruturas urbanísticas, cujo valor é o fixado em regulamento municipal, conforme n.º 2, do qual é abatido o custo das obras de urbanização referidas na alínea anterior;
 - c) Cedência de terreno identificado pela CMSMF como necessário para infraestrutura geral, ocorrendo compensação do promotor à CMSMF, ou da CMSMF ao promotor, conforme esta cedência efetiva seja inferior ou superior à cedência média fixada no n.º 2 do artigo anterior.
4. Ocorrendo cedência de terreno com edificabilidade, conforme alínea a), do n.º 2 do artigo 112.º, a respetiva área é contabilizada como área para infraestrutura geral.
5. As obras de construção em área abrangida por operação de loteamento em vigor estão isentas dos encargos a que se refere o presente artigo.

Secção IV – Outros Instrumentos do Regime Económico e Financeiro

Artigo 119.º - Identificação

1. Para além dos instrumentos equitativos relativos à edificabilidade e aos encargos, são, ainda, instrumentos do regime económico-financeiro ou com ele articulados:
 - a) A tributação do património imobiliário, nomeadamente no âmbito de áreas de reabilitação urbana;
 - b) A avaliação pública do solo urbano;
 - c) A execução programada e os consequentes sistemas de execução;
 - d) A aquisição de solo pelo município;
 - e) O direito de preferência;
 - f) A reserva de solo;



- g) A constituição e gestão do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística.

Artigo 120.º - Avaliação do Solo Urbano

1. Para efeitos de execução do Plano e para efeitos de expropriação por utilidade pública, a avaliação de solo urbano considera:
 - a) A edificabilidade abstrata atribuída ao prédio, conforme alínea c) do número 1 do artigo 108.º;
 - b) A localização da parcela, conforme coeficiente de localização estabelecido no Código do IMI;
 - c) Os encargos urbanísticos inerentes à edificabilidade, conforme o artigo 115.º e regulamentação complementar, a serem deduzidos ao valor da edificabilidade;
 - d) O custo de edificação, caso exista e tenha existência legal, considerando o respetivo estado de conservação.

Artigo 121.º - Aquisição do Solo pelo Município

1. A execução programada pressupõe a disponibilização de solo ou outros imóveis para tais necessários, a qual poderá ser assegurada através:
 - a) Prévia aquisição pela Câmara Municipal;
 - b) Parceria entre proprietários, com a Câmara Municipal e eventualmente com outros investidores.
2. No contexto da alínea a) do número anterior, assim como no contexto da alínea b), neste caso perante a não participação de proprietário(s), a Câmara Municipal deve adquirir não apenas o solo destinado a infraestruturas, mas também o destinado a outros fins, nomeadamente, as faixas com edificabilidade que a marginam.

Artigo 122.º - Direito de Preferência

Sem prejuízo do previsto no regime jurídico da reabilitação urbana, os municípios têm o direito de exercer preferência nas transmissões de prédios, realizadas ao abrigo do direito privado e a título oneroso, no âmbito de execução de planos de pormenor ou de unidades de execução, designadamente para reabilitação, regeneração ou reestruturação da propriedade.



Artigo 123.º - Reserva de Solo

1. As áreas propostas na Planta de Ordenamento – Programação, integradas no Anexo III do presente regulamento, para a localização de infraestruturas urbanísticas, de equipamentos e de espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva, constituem reservas de solo instituídas de acordo com o programa de execução.
2. A execução programada pressupõe a disponibilização de solo ou outros imóveis necessários que poderá ser assegurada através de:
 - a) Prévia aquisição pela Câmara Municipal;
 - b) Expropriação dos terrenos e edifícios que se mostrem necessários à execução do presente Plano e dos planos municipais que promovam a sua concretização, nos termos definidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Artigo 124.º - Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística

1. A Câmara Municipal procede, através de regulamento administrativo específico, à criação do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU), com os seguintes objetivos:
 - a) Operacionalização dos processos perequativos entre os diversos prédios e operações urbanísticas, previstos no presente Plano;
 - b) Disponibilização de solo destinado a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes públicos e ao desenvolvimento da política municipal de habitação;
 - c) Apoio fundiário e financeiro à concretização do Plano, nomeadamente operações de salvaguarda e valorização ambiental e/ou urbanística.

Artigo 125.º - Os Incentivos às Operações Urbanísticas

1. A Câmara Municipal pode estabelecer, através de regulamento municipal, a majoração à edificabilidade abstrata nas operações urbanísticas que prossigam as seguintes finalidades:
 - a) Conservação da natureza e da biodiversidade;
 - b) Salvaguarda do património natural, cultural ou paisagístico;
 - c) Realização de operações urbanísticas associadas à reabilitação urbana ou à promoção de programas de habitação pública, de custos controladas ou habitação acessível;



- d) Minimização de riscos coletivos inerentes a acidentes graves ou a catástrofes e de riscos ambientais;
 - e) Reabilitação ou regeneração urbanas;
 - f) Dotação adequada em infraestruturas, transportes, equipamentos, espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva;
 - g) Oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda;
 - h) Eficiência na utilização dos recursos e eficiência energética,
 - i) Execução de empreendimentos ou edifícios de construção sustentável onde se operem iniciativas de adaptação às alterações climáticas, redução do consumo energético, de consumo de água potável ou de gestão sustentável da água.
2. O incentivo previsto no número anterior apenas poderá ser concedido uma única vez, e desde que da atribuição do mesmo resulte uma solução arquitetónica e morfologicamente integrada na sua envolvente.

TÍTULO VIII - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 126.º - Disposições Revogatórias

1. É revogado o PDM de Santa Maria da Feira publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 109 de 5 de junho de 2015, alterado pelo aviso n.º 4648/2019 publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 55 de 19 de março, e Aviso n.º 17686/2019 publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 214 de 7 de novembro e Declaração n.º 120/2021 publicada no Diário da República, 2ª série, n.º 211 de 25 de agosto.
2. São revogados os seguintes Planos de Urbanização:
 - a) Plano de Urbanização de Picalhos (aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 147/2007, ratificado em Diário da República 1.ª série n.º 188 de 28 de setembro de 2007);
 - b) Plano de Urbanização da Área Central de Lourosa (Aviso n.º 3183/2012, publicado em Diário da República 2.ª série n.º 42, de 28 de fevereiro de 2012).
3. São revogadas as disposições do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Santa Maria da Feira (RMUE), contrárias ao presente regulamento.



Artigo 127.º - Disposições Excecionais

1. Os prédios que estejam abrangidas por duas ou mais categorias ou subcategorias, dentro da mesma classe de solo, 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 pode exceder a área de construção determinada pela aplicação cumulativa dos índices urbanísticos de cada categoria e subcategoria de espaço;
 - b) Sejam respeitadas por cada categoria e subcategoria 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.

Artigo 128.º - Transição da Disciplina Urbanística

Quando a legislação em vigor, mencionada neste regulamento, ou denominações de entidades forem alteradas, as remissões expressas que para elas se fazem, consideram-se automaticamente feitas para a nova legislação ou novas denominações ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação ou extinção.

Artigo 129.º - Entrada em Vigor e Vigência

1. O presente Plano entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação em Diário da República.
2. O Plano tem a vigência de 10 anos podendo ser revisto caso o Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território, de forma fundamentada e nos termos da lei, assim o aconselhe.



ANEXOS DO REGULAMENTO

- I. CONTEÚDOS PROGRAMÁTICOS DAS UOPG E SUOPG**
- II. ÁREAS PROGRAMADAS**
- III. RESERVAS DE SOLO**
- IV. PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO**
- V. PATIMÓNIO ARQUEOLÓGICO**
- VI. ÁREAS DE SENSIBILIDADE ARQUEOLÓGICA**
- VII. OUTROS VALORES PATRIMONIAIS - SALVAGUARDA ESTRUTURAL**
- VIII. OUTROS VALORES PATRIMONIAIS - SALVAGUARDA INTEGRAL**
- IX. NÚCLEOS HABITACIONAIS ANTIGOS**
- X. DELIMITAÇÃO DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL DO CONCELHO DE SANTA MARIA DA FEIRA**
- XI. ORIENTAÇÕES E DETERMINAÇÕES DO PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DE ENTRE O DOURO E MINHO (PROF-EDM)**
- XII. PROGRAMA SUB-REGIONAL DE AÇÃO DE GESTÃO INTEGRADA DE FOGOS RURAIS DA ÁREA METROPOLITANA DO PORTO AMP (PSA – AMP)**