



santa maria da feira câmara municipal

RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA DA FEIRA

PROPOSTAS DE EXCLUSÃO

- FASE 3 -

NOTA EXPLICATIVA

Memória Descritiva e Justificativa

V4 – Reunião Decisória

Santa Maria da Feira

Março de 2025



ÍNDICE

CAPÍTULO I – Introdução	3
CAPÍTULO II – Resultado final da Transposição cartográfica da REN	5
CAPÍTULO III – Propostas de Exclusão da Carta da REN	10
1. Acertos Cartográficos da Carta da REN	11
2. Exclusões Tipo C (compromissos)	15
3. Exclusões Tipo E (satisfação de carências)	27
CAPÍTULO IV – Considerações Finais	35
Anexos I – Fichas Complementares das Propostas de Exclusão do tipo (E)	36
Anexo II - Quadro Complementar de Análise	41
Anexo III – Processo RERAЕ	42
Anexo IV - Mosaico das 12 folhas da carta da REN, escala 1:10000	45



CAPÍTULO I - **Introdução**

Terminada a fase da transposição cartográfica da carta da Reserva Ecológica Nacional do Município de Santa Maria da Feira (REN), em vigor, para a nova cartografia de base da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), denominada de Carta da REN Bruta, iniciou-se uma nova fase do processo de revisão com a apresentação das Propostas de Exclusão à REN, em função da proposta de ordenamento do PDM, de compromissos urbanísticos válidos e Acertos Cartográficos. Estas propostas refletem o desafio de salvaguardar compromissos urbanísticos, promover o desenvolvimento económico e urbano, sem desconsiderar as áreas de valor ecológico e a salvaguarda de pessoas e de bens.

A primeira versão das Propostas de Exclusão da REN foi inserida na PCGT, em 11/03/2024, para análise e emissão de parecer por parte da Agência Portuguesa do Ambiente, Instituto Público (APA, IP) e da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDRN), entidades que acompanham o processo de revisão da REN. A CCDRN, num primeiro momento, em 13/03/2024, solicitou a reestruturação do ficheiro shape relativo às exclusões de tipo C e E num único ficheiro, sendo que o ficheiro respeitante aos acertos A deveria constituir um segundo doc shape. O município, em 15/03/2024 enviou a informação por email, de acordo com a estruturação solicitada. Foi ainda clarificado que os ficheiros com os compromissos urbanísticos, bem como a proposta da planta de Ordenamento do PDM, com a definição dos perímetros urbanos, também se encontravam disponíveis para análise na PCGT, em separador específico.

A CCDRN, em 22/04/2024, emitiu parecer à 1.^a Versão de Proposta de Exclusões e Acertos Cartográficos (OF_DOST_FN_4595/2024 - REN SMF V1 Excl), dando nota que o Parecer decorre, igualmente, das reuniões realizadas por esta CCDR com APA/ARH-N, bem como da reunião havida em 12 de abril com APA/ARH-N e a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira. Neste seguimento, foi sugerido que a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira começasse a consolidar as questões colocadas no parecer da CCDRN (...) dado que, "porquanto o N/ parecer foi articulado com APA/ARH-N, sendo que a haver alguma divergência entre as duas entidades não será primordial".



O parecer da APA, IP (Ofício S041246-202407-ARHN.DPI ARHN.DPI.00003.2022, de 08/07/2024), relativo à primeira proposta de exclusões da REN, foi recebido pelo município em 09/07/2024 (enviado pela CCDRN, por email).

O município, no dia em que teve conhecimento do parecer da APA, IP (09/07/2024), informou as duas entidades (por email) que tinha iniciado, de imediato, em 22/04/2024, uma nova proposta de exclusões, dado que supostamente não haveria divergências primordiais, contudo, numa primeira abordagem era perfeitável que o conteúdo do parecer da APA, IP era substancialmente mais extenso que o parecer da CCDRN, em número de exclusões/observações objeto de análise, com inúmeras situações novas e posições divergentes entre as duas entidades.

O município solicitou uma reunião de trabalho para o esclarecimento das medidas e procedimentos a adotar, que se realizou a 18/07/2024, na CCDRN, e uma reunião conjunta entre a CM Feira, a APA, IP e a CCDRN, que se realizou no dia 30/07/2024, na CCDRN, sob o mesmo assunto. Foi enviada pela CM Feira, em 22/07/2024, informação complementar de apoio à reunião, sendo disponibilizado nova informação cartográfica, um Quadro Resumo com a Identificação dos Acertos Cartográficos-AC e Exclusões-C e E, com os pareceres da APA, IP e da CCDRN, e um documento de Fichas Complementares às Exclusões REN com informação cartográfica e justificação mais detalhada de cada proposta de exclusão.

A 30/10/2024 ocorreu nova reunião conjunta entre a CM Feira, a APA, IP e a CCDRN, desta vez nas instalações da APA, IP, no sentido da apresentação final das propostas de exclusão, cujo material de suporte, após ponderação, juntamente com a Memória Descritiva e Justificativa (MDJ), fez parte integrante das propostas exclusão V2, tendo em vista a conclusão dos trabalhos de revisão da REN de Santa Maria da Feira.

A documentação das Propostas de Exclusão da REN V.2 foi submetida na PCGT, no âmbito da 2.ª Reunião Plenária da Comissão Consultiva (CC) da 2.ª Revisão do PDM, para efeitos de análise e obtenção de parecer da CCDRN e da APA, IP, em cumprimento com o estabelecido pelo Regime Jurídico dos Instrumentos da Gestão Territorial (RJIGT).

Em resultado dessa análise, a CCDRN, pelo ofício com a referência OF_DOST_FN_1975/2025, de 31/01/2025, emitiu parecer favorável condicionado, referindo que a versão da proposta de REN Bruta se encontra conforme a versão validada e que as propostas de exclusão apresentadas nesta segunda versão, são



genericamente aceites pela CCDRN, com exceção de aceitação condicional de quatro propostas de exclusão. Igualmente em anexo, foi apresentada a ponderação para cada uma das propostas de exclusão REN (C e E), bem como relativamente aos designados acertos cartográficos (A). Em suma, 4 propostas de exclusão tiveram aceitação condicionada.

Alertam, por último, para a necessidade de publicação da alteração da Carta da REN em momento prévio à publicação do PDM, devendo o município articular o envio da informação com a CCDRN.

A APA, IP, pelo ofício S005274-202501-ARHN.DPI ARHN.DPI.00003.2022, de 29/01/2025, no que respeita às propostas de exclusão e aos acertos da REN, emitiu o parecer apresentado nas Tabelas 1 e 2 (do referido ofício), onde apresentam, na Tabela 1, uma “síntese da reanálise das áreas propostas para exclusão, incluindo pareceres favoráveis condicionados, desfavoráveis emitidos em versões anteriores e novas propostas” e, na Tabela 2, uma síntese da reanálise das áreas propostas para acerto cartográfico, incluindo pareceres favoráveis condicionados, desfavoráveis emitidos em versões anteriores e novas propostas. Referem ainda que a proposta final de delimitação da REN deve assegurar plena conformidade com as observações e orientações enumeradas no parecer. Em conclusão, emitem parecer de sentido desfavorável à proposta da 2.ª Revisão do PDM de Santa Maria da Feira, referindo que existe uma quantidade muito significativa de circunstâncias que ainda exigem a avaliação por parte desta agência, incluindo o processo de revisão da REN, referindo-se que seria importante que existisse uma nova versão que consolidasse a informação face ao parecer emitido, conforme decisão tomada na 2.ª Reunião Plenária da CC.

A Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC), apesar de não ter acompanhado o processo de revisão da REN desde o seu início, como tem sido o acompanhamento da CCDRN e a APA, IP, informou que “relativamente à REN, têm algumas exclusões com parecer desfavorável, outras com parecer favorável condicionado e outras com parecer favorável, havendo algumas coisas que têm de ser dirimidas. O sentido de decisão na globalidade quanto à REN é de favorável condicionado” (conforme ata da reunião plenária da 2.ª CC).

Na sequência do parecer desfavorável da APA, IP, promoveu-se a realização de uma Conferência Decisória, nos termos do art.º 11.º do RJREN, para efeitos de decisão final, e para sanar questões que as entidades manifestaram nos seus pareceres,



relacionadas com algumas exclusões que não foram aceites. Na reunião estiveram presentes representantes da APA, IP, da CCDRN, da ANEPC e da Equipa Técnica/Consultores da CMSMF.

No início da Conferência Decisória, foi feita a apresentação de um resumo, pelo município, estando em causa 41 Propostas de Acertos Cartográficos, dos quais 38 tinham sido aceites e 3 novas propostas aguardavam validação. Em relação às propostas de Exclusão do Tipo C, foram quantificadas 221 propostas, das quais, por parte da APA, IP, 15 tinham parecer favorável condicionado e 10 parecer desfavorável. A CCDRN emitiu parecer favorável condicionado em relação a 1 proposta. A ANEPC, em relação a este tipo de exclusão, não apresentou qualquer objeção. Quanto às propostas de Exclusão do Tipo E, totalizaram-se 15 propostas, das quais a APA, IP, emitiu parecer favorável condicionado a 1 proposta e desfavorável a 1 proposta. A CCDRN emitiu parecer favorável condicionado em relação a 1 proposta. A ANEPC emitiu parecer desfavorável a 1 proposta.

Importa referir que na Conferência Decisória foram apresentadas, pelo município, as alterações introduzidas nas Propostas de Exclusão (Propostas de Exclusão REN V.3), sendo debatido pelos intervenientes as situações sobre as quais ainda não se havia formalizado um entendimento conjunto. Do conjunto das 10 propostas de exclusão em análise todas as situações foram ultrapassadas, não ficando situações de desconformidade pendentes por falta de entendimento entre as entidades, conforme registado na ata da reunião de 19 de fevereiro de 2025.

Do resultado das alterações acordadas na Conferência Decisória resulta uma nova versão das Propostas de Exclusão REN V.4, que acompanhará a 2.ª Revisão do PDM de Santa Maria da Feira na fase de Discussão Pública.



CAPÍTULO II - Resultado final da Transposição cartográfica da REN

A Proposta de Transposição da REN do município de Santa Maria da Feira para a nova cartografia de base à revisão do PDM (REN Bruta), obteve parecer favorável das entidades que acompanham o processo de revisão (APA/ARHN e CCDRN), conforme informado pelos Ofícios CCDRN OF_DOST_FN_12234/2023, de 21/09/2023 e APA/ARHN S064278-202310-ARHN.DPI ARHN.DPI.00003.2022, de 25/10/2023.

- Conclusão do parecer da CCDRN:

Face ao exposto, considera-se que a transposição da REN em vigor para a nova cartografia de base se encontra em condições de ser aceite.

Neste sentido, considerando ainda as referências do parecer a emitir proximamente pela APA/ARHN, poderá o município apresentar as propostas de exclusão REN em função da nova proposta de Ordenamento, ficando esta CCDR ao dispor para qualquer esclarecimento considerado necessário.

- Conclusão do parecer da APA/ARHN:

*Atendendo ao exposto, emite-se **parecer favorável** sobre a proposta de transposição da REN Bruta do concelho de Santa Maria da Feira apresentada (Versão 07), considerando-se que esta cumpre com os objetivos de salvaguarda e proteção do território em apreço. Acrescenta-se que, no entender desta Agência, a presente proposta reúne condições para apreciação da proposta de exclusões.*

Na transposição cartográfica da REN as alterações à delimitação em vigor foram mínimas, resultando, fundamentalmente, da ponderação das tipologias presentes no município, assegurando, sempre que possível, a coerência dos sistemas ecológicos, enquanto estrutura biofísica, que integram áreas com valor e sensibilidade ecológicos, ou expostas e com suscetibilidade a riscos naturais.

A carta da REN de Santa Maria da Feira será publicada à escala 1:10 000 (12 folhas) e constituída pelas seguintes tipologias:



- ❖ Albufeira – Albufeira de Crestuma/Lever (ALB);
- ❖ Faixa de Proteção da Albufeira - FPALB;
- ❖ Áreas com Risco de Erosão - ARE;
- ❖ Áreas de Máxima Infiltração- AMI;
- ❖ Cabeceiras das Linhas de Água - CLA;
- ❖ Leitos dos Cursos de Água - LCA;
- ❖ Zonas Ameaçadas pelas Cheias - ZAC.

De acordo com o art.º 43.º do RJREN, até à alteração das delimitações municipais da REN, para adaptação às orientações estratégicas de âmbito nacional e regional (OENR), continuam a vigorar as delimitações efetuadas ao abrigo do Decreto Lei n.º 93/90, de 19 de março. Como tal, a correspondência das tipologias é identificada no anexo IV do referido decreto-lei, aplicando-se ao município da seguinte forma:

- As tipologias AMI e CLA integram as áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos;
- As tipologias ALB, FPALB, juntamente com as AMI, CLA e LCA promovem a sustentabilidade do ciclo da água;
- As ARE correspondem a áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo, que juntamente com as ZAC integram as zonas de prevenção de riscos naturais.

De acordo com o quadro resumo da Transposição Cartográfica das Tipologia da REN, verifica-se, de uma forma geral, que não resultam alterações substanciais às áreas apuradas nas delimitações das tipologias da REN em vigor. A diferença dos resultados é justificada, em grande medida, pela correção das sobreposições entre as diferentes tipologias e resolução de incongruências dos seus limites sobre a cartografia de base.

Para melhor percepção, refira-se, por exemplo, que quando a tipologia ZAC se encontra sobreposta com um LCA representado por um polígono, de acordo com a metodologia, o procedimento a seguir passa por eliminar o espaço ZAC sobreposto. Este procedimento foi adotado às outras tipologias, eliminando-se sobreposições.



Transposição Cartográfica das Tipologias da REN de Santa Maria da Feira

Tipologia REN	REN Vigor Superfície Total (ha)	Transposição da REN Superfície Final (ha)	REN vigor Vs Transposição REN (ha)	% da Superfície do Concelho
Albufeira	29,54	28,67	-0,87	0,13
Faixa de proteção da albufeira	29,53	29,87	+0,34	0,14
Áreas de Máxima Infiltração	1310,60	1306,06	-4,54	6,05
Áreas com Risco de Erosão	2231,24	2228,20	-3,04	10,32
Cabeceiras das Linhas de Água	245,16	245,16	0,00	1,14
Leito dos Cursos de Água (poligonal)	N.A.	11,47	N.A.	0,05
Leito dos Cursos de Água (metros lineares)	280442,2 ml	246776,5 ml	N.A.	N.A.
Zonas Ameaçadas pelas Cheias	795,38	789,56	-5,82	3,66
Área do Concelho		21587,65		

Nota: N.A. (não se aplica) - Os LCA na REN em vigor não se representam no formato poligonal.

Na tipologia ALB, diretamente relacionada com o Plano da Albufeira de Crestuma-Lever, com incidência territorial numa faixa do Rio Douro e foz do Rio Ínha, foi necessário proceder a uma nova delimitação da tipologia. Após a sua validação, é possível verificar que na tipologia ALB ocorreu uma diminuição de 0,87ha, que corresponde a 2,95 % da tipologia. Esta tipologia representa 0,13% da superfície do concelho.

Na FPALB regista-se um ligeiro aumento da área em relação à REN em vigor (0,34ha), que corresponde a 1.15% da tipologia, representando esta tipologia 0.14% da superfície do território.



Na tipologia AMI regista-se uma diminuição de 4,54ha, que corresponde a 0,35% da tipologia. As AMI afetam 6.05% da superfície do município e são a segunda tipologia com maior representatividade. Por princípio, “as alterações à delimitação da REN em vigor devem ser mínimas, considerando-se apenas as fundamentais para acertos, em função de ajustes de outras tipologias, nomeadamente, quando em conflito com LCA, no seu formato poligonal e ALB, sobre os quais não pode haver sobreposição ou desfasamento”.

A tipologia com maior expressão no concelho são as ARE (10,32%), com grande presença na zona nordeste do território, onde predominam os relevos mais vigorosos. Nas ARE verificou-se uma ligeira diminuição de 3,04ha, o que corresponde a 0,13% da tipologia. Foram efetuadas correções para eliminação de sobreposição de ARE com LCA (no seu formato poligonal), e ALB, sobre os quais não pode haver sobreposição ou desfasamento, salvo se este desfasamento já se verificar na REN em vigor.

As CLA, apesar da sua relevância no ciclo da água, enquanto espaços de proteção e recarga dos aquíferos, têm pouca representatividade no município, ocupando cerca de 1,14% do território concelhio. Nas CLA não ocorreu qualquer alteração de áreas.

Ao nível da representação dos LCA, foram acolhidas todas as propostas de alteração sugeridas pela CCDRN e pela APA/ARHN, mantendo-se uma lógica de continuidade na sua representação. No geral, mantiveram-se todas as representações da REN em vigor, com as devidas correções, assumindo-se, ainda, a sua integração no Domínio Hídrico (no processo de Revisão do PDM).

Nas ZAC verifica-se uma diminuição de 5,82ha, que corresponde a 0,73% da área total da tipologia. Esta tipologia incide em 3.66% da superfície do município, estando muitas vezes sobreposta com a tipologia AMI, e adjacente à tipologia LCA.

Na revisão das ZAC justificaram-se pequenas correções no sentido de se manter a coerência dos polígonos, eliminando-se todas as situações onde as alterações dos traçados dos LCA pudessem provocar descontinuidades com as ZAC.

As ZAC são uma tipologia com uma incidência relevante no território, abrangendo, por vezes, áreas do perímetro urbano consolidado do município. Neste caso, são excluídas da REN e integram as Zonas Inundáveis na Carta de Salvaguardas, e na Estrutura Ecológica Municipal (EEM).

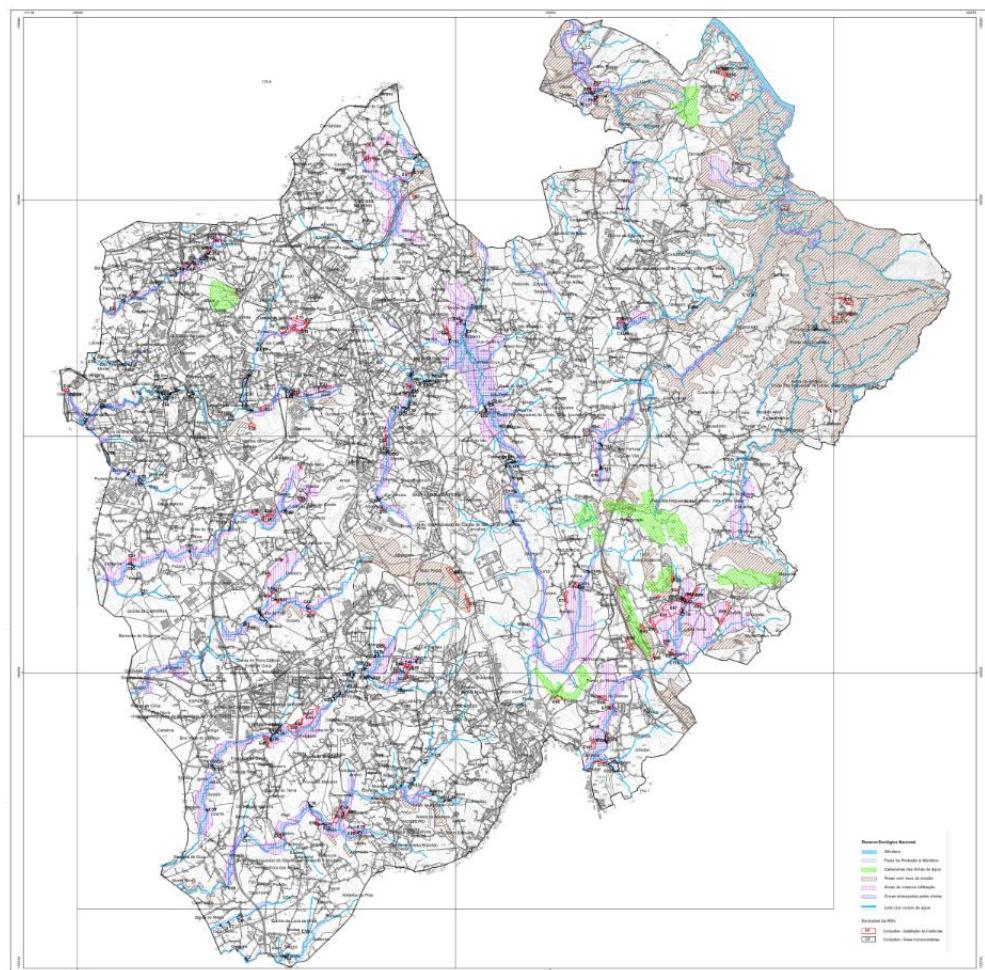


Ilustração da Carta da REN em vigor no município de Santa Maria da Feira

Como anteriormente referido, a Proposta de Transposição da REN do município de Santa Maria da Feira, publicada à escala 1:25000, para a nova cartografia de base à revisão do PDM, à escala 1:10000, denominada REN Bruta, obteve parecer favorável das entidades que acompanham o processo de revisão, APA/ARHN e CCDRN.



CAPÍTULO III - Propostas de Exclusão da Carta da REN

No prosseguimento dos trabalhos de revisão da REN do município de Santa Maria da Feira, apresentam-se, seguidamente, as Propostas de Exclusão da REN V.4, em função da nova proposta de Ordenamento, de compromissos urbanísticos válidos, de necessidades identificadas nos trabalhos de revisão do PDM, de acertos cartográficos e em resultado da Conferência Decisória de 19 de fevereiro de 2025.

Previamente à apresentação das exclusões, de acordo com as "orientações para a apresentação das propostas de exclusão" (CCDRN e APA/ARHN), foram ponderadas algumas áreas que, pela sua localização e dimensão (área igual ou inferior a 500 m²), foram consideradas como acertos cartográficos a eliminar da REN. Estes acertos cartográficos estão devidamente fundamentados na primeira parte deste capítulo, aplicando-se este princípio apenas às tipologias AMI e ARE.

As exclusões da carta da REN em vigor estão divididas em dois tipos: exclusão REN de tipo C (áreas com edificações legalmente licenciadas ou autorizadas) e do tipo E (áreas destinadas à satisfação das carências existentes em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas).

As exclusões à carta da REN Bruta têm carácter excepcional e têm em consideração a manutenção da integridade e coerência sistémica da REN em todo o território municipal. Dizem respeito, fundamentalmente, a compromissos existentes no município, sendo que na grande maioria correspondem a exclusões do tipo C, que já vêm identificadas na carta da REN em vigor. As restantes dizem respeito às opções do município, em termos de ordenamento do território, conforme proposta do PDM, correspondendo a exclusões do tipo E, e a regularização de preexistências.

As exclusões identificadas na MDJ estão representadas com a mesma ordenação nas folhas da carta da REN e estarão, após a sua aprovação, publicadas na lista anexa à sua publicação em Diário da Republica.

Neste procedimento de revisão da REN não são propostas quaisquer exclusões nas tipologias LCA, ALB e FPALB, conforme expresso no documento de apoio à revisão.

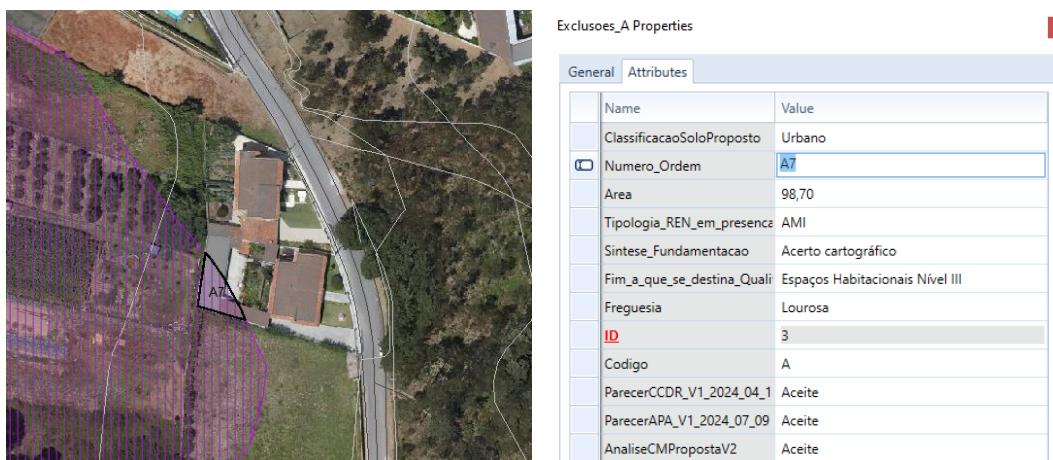


1. Acertos Cartográficos da Carta da REN

Como anteriormente referido, foram ponderadas algumas áreas que, pela sua localização e dimensão (área igual ou inferior a 500 m²), foram consideradas como acertos cartográficos, a eliminar da carta REN, sempre que estas interfiram com a proposta de ordenamento do PDM, nomeadamente, com a definição do solo urbano.

Conforme determinado, este procedimento apenas se aplicou às tipologias AMI e ARE, tendo por base o processo de transposição da REN em vigor.

Com vista à aprovação destes acertos cartográficos, foi criada uma versão vetorial em ficheiro autónomo (shp), com os campos Nº de Ordem, Área e Tipologia de cada uma das áreas a eliminar da REN por Acerto Cartográfico (em anexo), fazendo parte integrante da presente proposta.



Exemplo de uma proposta de Acerto Cartográfico e estruturação da base de dados

Estes acertos correspondem fundamentalmente a acertos de limites de cadastro e acertos de conformação urbana devido a edificações e infraestruturas existentes, reportando-se, essencialmente, a acertos cartográficos que decorrem das diferenças de escala a que as cartografias e os instrumentos de planeamento foram elaborados.

Como se verifica nos dados dos quadros seguintes, da aplicação deste critério, foram propostos 41 acertos cartográficos que, após emissão dos pareceres da APA/ARHN e da CCDRN, foram reduzidos para 36 - os 5 acertos cartográficos que obtiveram parecer desfavorável, mantendo a numeração, ficaram sem efeito, correspondendo a uma superfície de 0,00 m².

Quadro com a identificação dos Acertos Cartográficos

Delimitação da Reserva Ecológica Nacional do Município de Santa Maria da Feira

N.º de Ordem	Superfície (m²)	Tipologia REN
A1	211,90	ARE
A2	193,50	ARE
A3	432,90	ARE
A4	85,20	ARE
A5	134,60	ARE
A6	230,10	AMI
A7	98,70	AMI
A8	411,90	AMI
A9	365,10	AMI
A10	40,40	AMI
A11	109,50	AMI
A12	270,10	AMI
A13	312,00	AMI
A14	444,70	AMI
A15	257,00	AMI
A16	166,60	AMI
A17	256,50	AMI
A18	0,00	AMI
A19	0,00	AMI
A20	200,50	AMI
A21	437,20	AMI
A22	74,20	AMI
A23	47,5	AMI
A24	23,50	AMI
A25	15,40	AMI
A26	0,00	ARE-FPALB
A27	40,30	ARE
A28	353,5	AMI
A29	181,20	AMI
A30	0,00	AMI
A31	0,00	AMI
A32	9,40	AMI
A33	23,50	AMI
A34	221,40	AMI
A35	63,60	AMI



N.º de Ordem	Superfície (m ²)	Tipologia REN
A36	46,40	AMI
A37	2,30	AMI
A38	366,10	ARE
A39	403,20	AMI
A40	86,70	AMI
A41	5,00	AMI
Total A	6621,6	

Quadro Acertos Cartográficos

Os acertos cartográficos na versão V.4, resultam numa diminuição de 0,52 ha da tipologia AMI e de 0,15 ha da tipologia ARE, o que corresponde a uma diminuição de 0,040% e 0,007% do total das tipologias, respetivamente.

O valor total de acertos cartográficos (0,66 ha) face à dimensão do território é substancialmente diminuto, revelando o caráter excepcional da aplicação deste critério na revisão da REN, e por outro lado, vai ao encontro das recomendações das entidades de tutela que acompanham o processo de revisão.

O quadro seguinte sintetiza os dados por tipologia.

Tabela resumo dos Acertos Cartográficos

Tipologia do Acerto Cartográfico	Área m ²	Área ha
Acertos AMI	5157,1	0,516
Acertos ARE	1464,5	0,146
Total Acertos Cartográficos	6621,6	0,662

Acertos Cartográficos da Carta da REN de Santa Maria da Feira

Tipologia REN	Transposição da REN Superfície Final (ha)	Acertos Cartográficos (ha)	% diminuição com o AC	REN Acertos Cartográficos (ha)
Albufeira	28,67	0	0	28,67
Faixa de proteção da albufeira	29,87	0	0	29,87
Áreas de Máxima Infiltração	1306,06	0,52	0,040	1305,54
Áreas com Risco de Erosão	2228,20	0,15	0,007	2228,05
Cabeceiras das Linhas de Água	245,16	0	0	245,16
Leito dos Cursos de Água (poligonal)	11,47	0	0	11,47
Leito dos Cursos de Água (metros lineares)	246776,5 ml	0	0	246776,5 ml
Zonas Ameaçadas pelas Cheias	789,56	0	0	789,56
Área do Concelho (ha)		21587,65		

Como se demonstra no quadro anterior, onde se apresentam os valores absolutos das tipologias da REN e das alterações decorrentes dos acertos cartográficos, constata-se que as alterações são pontuais e, em termos globais, não têm relevância nos valores finais das tipologias da REN.

Assim, nas tipologias ALB e FPALB mantêm-se os valores de 28,67ha e 29,87ha, respetivamente; em AMI, 1305,54 ha; em ARE, 2228,05 ha; nas CLA, 245,16 ha; nas ZAC 789,56 ha; e nos LCA poligonal e lineares, 11,47 ha e 246776,5 ml, respetivamente.

Consolidados os trabalhos da proposta de acertos cartográficos da carta da REN, apresentam-se, de seguida, as Propostas de Exclusão Tipo C, por compromissos urbanísticos.



2. Propostas de Exclusão Tipo C (compromissos urbanísticos)

A identificação das áreas com compromissos urbanísticos, para efeitos de exclusão da REN, teve em consideração o uso e ocupação do solo do município de Santa Maria da Feira e incide, principalmente, em áreas onde previamente existem habitações, aglomerados habitacionais, indústrias, equipamentos públicos, arruamentos, infraestruturas, loteamentos urbanos e industriais, processos de obras aprovados e informações prévias favoráveis, em espaços que constituem os atuais perímetros urbanos do concelho.

As Exclusão REN de tipo C, referente a áreas com edificações legalmente licenciadas ou autorizadas são, na grande maioria, anteriores à entrada em vigor do PDM e anteriores à entrada em vigor da REN do município de Santa Maria da Feira (e seu regime jurídico).

Os compromissos correspondem quase na sua totalidade a edificações existentes que estão identificadas na cartografia da carta da REN em vigor (como compromissos válidos), tendo-se assinalado essas situações de forma diferenciada, no quadro seguinte, com a simbologia (*).

Na identificação dos compromissos que interferem com mais do que uma tipologia (sobreposições de tipologias, por exemplo, AMI e ZAC), estas foram associadas ao mesmo compromisso (identificadas com a mesma numeração), desagregando, no entanto, a análise das áreas em causa por tipologia.

No município de Santa Maria da Feira, regista-se um processo de licenciamento para a regularização de um estabelecimento industrial do tipo 3, no âmbito do Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas – RERAE, correspondente com a exclusão C215. Esta pretensão obteve pareceres favoráveis da APA e da CCDRN (anexo), condicionada à alteração do PDM. Esta situação foi previamente acautelada nas reuniões preparatórias com a APA, IP e com a CCDRN.

O quadro seguinte corresponde à versão V.4 das Propostas de Exclusão, após Conferência Decisória de 19/02/2025, onde são assinaladas 221 exclusões do tipo C, cuja análise pormenorizada deve ser apoiada pelo Quadro Resumo de Identificação dos Acertos Cartográficos (AC) e Exclusões dos Tipos (C) e (E), documento em anexo, onde constam os pareceres da APA, IP e da CCDRN e a argumentação detalhada do município.

Quadro com a identificação das áreas a excluir efetivamente já comprometidas – Tipo (C)

Delimitação da Reserva Ecológica Nacional do Município de Santa Maria da Feira

N.º de Ordem	Superfície (m ²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
C1	577,10	ARE	Espaços de Atividades Económicas	Edificações e via de acesso existentes
C2	1121,30	ARE	Espaços Habitacionais	Edificações existentes - loteamento com alvará nº 2678/2000.
C3	1198,60	ARE	Espaços Habitacionais	Edificações existentes
C4	1235,00	ARE	Espaços Habitacionais	Edificações existentes
C5	1324,60	ARE	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C6	2288,60	ARE	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C7	3393,10	ARE	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Edificações existentes - Capela de São Paio
C8	3549,20	ARE	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C9	5975,80	ARE	Espaços Habitacionais	Edificações existentes - loteamento com alvará nº 161/2003
C10	6424,30	ARE	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Edificações existentes - Campo de jogos
C11	12717,10	ARE	Espaços de Atividades Económicas	Edificações existentes *
C12	3147,10	ARE	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C13	11279,40	ARE	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C14	18007,70	ARE	Espaços Habitacionais	Edificações existentes * - loteamento nº 14000/1989
C15	19863,00	ARE	Espaços Habitacionais	Edificações existentes * - loteamento com alvará nº 1254/1993
C16	536,80	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes
C17	657,00	AMI	Espaços Habitacionais	Acerto urbano e Edificações existentes
C18	665,50	AMI	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Edificações existentes - Cemitério
C19	768,50	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C20	845,20	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C21	0,00	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C22	856,40	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes - loteamento nº 37/1992
C23	1161,7	AMI	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Edificações existentes * - Junta de freguesia
C24	898,50	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C25	896,30	AMI	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Edificações existentes *
C26	957,40	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C27	1219,20	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C28	1237,10	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes



N.º de Ordem	Superfície (m ²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
C29	1129,80	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes
C30	386,70	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C31	1175,70	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C32	1242,40	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C33	9638,00	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C34	1501,20	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C35	1178,0	AMI	Espaços de Atividades Económicas	Edificações existentes *
C36	1874,70	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C37	2997,00	AMI	Espaços de Atividades Económicas	Edificações existentes *
C38	0,00	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C39	2078,90	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C40	1190,70	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C41	2133,80	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C42	515,00	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C43	0,00	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C44	1081,60	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C45	2756,90	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C46	2491,20	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C47	3050,20	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C48	3077,40	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C49	1476,20	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C50	2883,70	AMI	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Edificações existentes * - Centro escolar
C51	3123,10	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C52	3497,30	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes
C53	0,00	AMI	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Edificações existentes * - Capela mortuária e expansão do cemitério
C54	4228,70	AMI-ZAC	Espaços de Atividades Económicas Tipo II	Edificações existentes *
C55	3363,70	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes
C56	2245,30	AMI-ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C57	3786,10	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C58	2788,90	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C59	4075,80	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C60	1296,90	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C61	32549,70	AMI-ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *



N.º de Ordem	Superfície (m ²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
C62	6575,10	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C63	12688,70	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes * - loteamento nº 595/1994
C64	4840,70	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C65	0,00	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C66	4522,40	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C67	8594,40	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes - Habitação social
C68	18555,30	AMI	Espaços Habitacionais	Acerto urbano, Edificações existentes *
C69	0,00	AMI	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Edificações existentes * - Centro Social/Lar.
C70	6947,20	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C71	3781,10	AMI	Espaços de Atividades Económicas	Edificações existentes *
C72	0,00	AMI-ZAC	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Edificações existentes * - Canil AANIFEIRA
C73	4905,90	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C74	37379,20	AMI-ZAC	Espaços de Atividades Económicas	Edificações existentes *
C75	16324,30	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C76	5917,70	AMI	Espaços Habitacionais	Acerto urbano, Edificações existentes *
C77	2533,2	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C78	4310,40	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C79	8362,70	AMI-ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C80	44420,70	AMI	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Edificações existentes * - Escola EB 2/3 Fernando Pessoa - RIP Despacho n.º 1232/2013 SUOPG – Q.ta St. António / Cáster - Estruturação e Expansão da malha urbana da cidade da Feira.
C81	0,00	AMI-ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C82	14466,30	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C83	7290,90	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C84	17204,00	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C85	10845,50	AMI	Espaços de Atividades Económicas	Edificações existentes *
C86	6490,00	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C87	4668,40	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C88	4778,10	AMI	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Edificações existentes * - Campo de jogos



N.º de Ordem	Superfície (m ²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
C89	5759,50	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes * - loteamento 1126/1979
C90	10688,70	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C91	6471,40	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes
C92	5905,20	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C93	9035,10	AMI-ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes * - indústria
C94	13050,30	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C95	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C96	261,80	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C97	0,00	AMI-ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C98	6781,20	AMI-ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C99	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes*
C100	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C101	68932,50	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C102	345,20	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C103	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C104	5999,9	ZAC	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Edificações existentes * - Pavilhão Desportivo
C105	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *, rua pavimentada
C106	0,00	ZAC	Espaços de Atividades Económicas	Edificações existentes *
C107	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C108	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C109	923,10	ZAC	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Edificações existentes * - Museu do papel
C110	0.00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C111	15347,50	ZAC	Espaços de Atividades Económicas	Edificações existentes *
C112	11810,90	ZAC	Espaços de Uso Especial - Equipamentos / Espaços Centrais Tipo II	Edificações existentes * - Rossio/Igreja e Convento dos Loios
C113	0,00	ZAC	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Edificações existentes * - Campo de jogos
C114	713,50	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C115	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C116	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C117	3085,70	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C118	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C119	173,80	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C120	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C121	720,70	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C122	700,70	ZAC	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Edificações existentes * - Campos de jogos



N.º de Ordem	Superfície (m ²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
C123	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C124	1832,70	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C125	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C126	5255,00	ZAC	Espaços de Atividades Económicas	Edificações existentes *
C127	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C128	14125,60	ZAC	Espaço de Uso Especial – Turismo, Espaço Central	Termas S. Jorge, Parque das Termas, Edificações existentes *
C129	278,30	ZAC	Espaço de Uso Especial – Turismo, Espaço Central	Termas S. Jorge, Parque das Termas, Edificações existentes *
C130	6175,70	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C131	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C132	1120,20	AMI-ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C133	0,00	AMI-ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C134	0,00	ZAC	Espaços de Uso Especial - Turismo	Edificações existentes * - apoio envolvente às Termas S. Jorge
C135	2242,70	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C136	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C137	3898,90	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C138	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *, acerto urbano
C139	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes * - loteamento nº 1626/1977
C140	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *, acerto urbano
C141	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C142	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes* - Aglomerado urbano
C143	9237,40	ZAC	Espaços de Uso Especial - Equipamentos, Espaços Centrais Tipo II	Edificações existentes * - Colégio de Santa Maria de Lamas
C144	0,00	ZAC	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Edificações existentes * - Estádio de futebol e edifício da GNR
C145	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C146	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações previstas * - Loteamento nº 180/1982
C147	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C148	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C149	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C150	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C151	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *



N.º de Ordem	Superfície (m ²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
C152	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C153	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C154	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C155	1567,60	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C156	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C157	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes * - centro histórico de SM Feira
C158	0,00	ZAC	Espaço Verde Urbano	Edificações existentes * Rossio, integrado no centro histórico de SM Feira
C159	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C160	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C161	0,00	AMI-ZAC	Espaços Verdes Urbanos, Espaço de Uso Especial – Turismo, Espaço Central	Edificações existentes * - Parque das Termas S. Jorge
C162	595,60	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C163	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C164	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C165	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C166	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C167	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C168	1811,70	CLA	Espaços Habitacionais	Edificações existentes * - loteamento nº 319/1995
C169	12115,70	CLA	Espaços Habitacionais	Edificações existentes * Loteamento aprovado N.º 1890/1980/URB
C170	0,00	ZAC	Espaços Centrais Tipo II	Edificações existentes *
C171	1524,50	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C172	9317,10	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C173	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C174	1327,90	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C175	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C176	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *



N.º de Ordem	Superfície (m ²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
C177	0,00	ZAC	Espaços de Atividades Económicas	Edificações previstas -- processo 882/2021, em fase final de apreciação. P.676/2022/URB
C178	1069,90	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C179	0,00	AMI-ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C180	2910,80	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C181	3860,40	ARE	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C182	1464,70	ARE	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C183	3869,80	ARE	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C184	2039,00	ARE	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C185	9484,50	ARE	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C186	1613,60	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C187	600,60	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C188	255,80	AMI	Espaços de Atividades Económicas	Acerto cartográfico, Edificações existentes *
C189	4595,90	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes
C190	0,00	AMI	Espaço Agrícola	Espaço descontínuo, sem representatividade ecológica
C191	751,80	AMI	Espaços Habitacionais	Acerto urbano, edificações existentes
C192	2741,50	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C193	4436,90	ARE	Espaços Habitacionais	Edificações existentes
C194	3695,00	AMI	Espaços Habitacionais	Colmatação da malha urbana - loteamento nº 1298/1996
C195	1333,50	AMI	Espaço Agrícola	Espaço descontínuo, sem representatividade ecológica
C196	0,00	AMI	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Edificações existentes, Campo de jogos
C197	3408,10	AMI	Espaços de Atividades Económicas	Edificações existentes*
C198	32878,00	AMI	Espaços de Atividades Económicas	Alteração da REN – exclusão E106. Alteração Simplificada PDM DR. Aviso n.º 18020/2018_5/12
C199	2621,70	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes*
C200	2533,90	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes*
C201	0,00	AMI	Espaços Habitacionais	Acerto urbano
C202	2115,70	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes



N.º de Ordem	Superfície (m ²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
C203	0,00	AMI-ZAC	Espaços Habitacionais	Acerto urbano, Edificações existentes*
C204	109,90	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes
C205	0,00	AMI	Espaços Habitacionais	Acerto urbano, Edificações existentes
C206	0,00	AMI	Espaços Habitacionais	Acerto urbano, Edificações existentes
C207	513,20	AMI	Espaços Habitacionais	Acerto urbano, Edificações existentes
C208	0,00	ZAC	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Parque estação autocarros - AV Souto
C209	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais	Acerto urbano, Edificações existentes
C210	595,10	CLA	Espaços Habitacionais	Acerto urbano, Edificações existentes
C211	3036,40	CLA	Aglomerados Rurais	Acerto urbano, Edificações existentes
C212	14049,4	ARE	Espaços de Equipamentos e Infraestruturas	Suldouro - Aterro sanitário
C213	706,50	ARE	Espaços Habitacionais	Acerto urbano, acerto cartográfico
C214	1748,60	ARE	Espaços Habitacionais	Acerto urbano, Loteamento 992/1996/URB
C215	12957,2	AMI	Espaços de Atividades Económicas	Edifício principal integra as exclusões da REN em vigor (E25)*. Licenciamento da expansão industrial objeto de 1 processo RERAE (pareceres favoráveis da APA, CCDRN e Município). Aguarda alteração do PDM.
C216	6070,70	AMI	Espaços Habitacionais	Acerto urbano pelas Edificações existentes e RAN, Área com infraestruturas
C217	727,1	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C218	724,10	ZAC	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *
C219	0,00	AMI	Espaço Central Tipo I	Compromisso urbanístico válido - P879/2023/URB PIP para construção de Edifício Coletivo Habitação. Favorável com Despacho de 22/11/2023
C220	7872,30	AMI	Espaço Central Tipo I	Compromisso urbanístico válido - P1667/2021/URB com Licença de Obras de Construção N. 302/2024/AED, de



N.º de Ordem	Superfície (m ²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
				25/06/2024 - moradia familiar e muros
C221	0,00	ARE	Edificação isolada	Edificações existentes
Total	840543,2			

Quadro de Exclusões do Tipo C

Durante o desenvolvimento dos trabalhos de revisão da REN foram propostas 221 propostas de exclusão do tipo C, que decorrem da identificação de compromissos existentes e, durante o processo, do fracionamento de exclusões, conforme indicado nos pareceres, com perda da continuidade da área das exclusões, e novos compromissos não identificados nas primeiras versões.

As propostas de exclusões do tipo C correspondem, na sua grande maioria, a edificações existentes em espaços habitacionais consolidados, que já se encontram assinaladas na carta da REN em vigor como compromissos, encontrando-se na presente proposta assinalados com o símbolo (*).

O quadro seguinte sintetiza os dados por tipologia.

Tabela resumo dos Compromissos por tipologia – C

Tipologia dos compromissos	Área m ²	Área ha
Compromissos AMI	511967,4	51,20
Compromissos ARE	133761,7	13,38
Compromissos CLA	17558,9	1,76
Compromissos ZAC	194147,9	19,41
Total Compromissos	857435,9	85,75

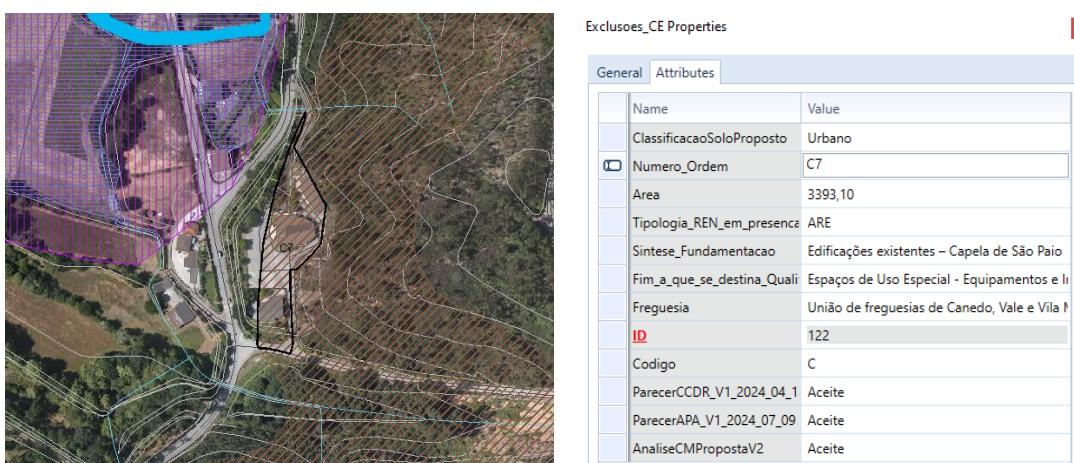
A área total das propostas de exclusão por compromissos urbanísticos corresponde a 85,75 ha, dos quais 51,20ha estão inseridos na tipologia AMI; 13,38ha na tipologia ARE; 1,76ha na tipologia CLA; e 19,41ha na tipologia ZAC. A diferença dos valores



do total de compromissos dos dois quadros anteriores decorre da contabilização, ou não, das áreas em sobreposição nas tipologias AMI e ZAC, assumindo-se, em termos metodológicos, a maior área a excluir, conforme orientação dos pareceres. Desta forma, atendendo as sobreposições de tipologias, a área total dos compromissos corresponde a 84,05 ha.

A tipologia onde ocorrem mais compromissos urbanísticos dizem respeito à tipologia AMI, que correspondem a cerca de 60% das propostas de exclusões, seguindo-se a tipologia ZAC com 23%, aproximadamente. As exclusões nestas duas tipologias estão por vezes sobrepostas, relacionadas com a sua localização geográfica próxima a cursos de água e terrenos adjacentes, normalmente pouco inclinados, contudo, edificados. Seguem-se as propostas de exclusões na tipologia ARE, que correspondem a cerca de 15% das exclusões e, por último, as propostas de exclusão nas CLA, que correspondem a cerca de 2%.

Em termos operativos, à semelhança do descrito para os acertos cartográficos, foi criada uma versão vetorial em ficheiro autónomo (shp), com os campos Nº de Ordem, Área e Tipologia, entre outros, de cada uma das áreas a propor excluir da REN. Desta forma, o grande volume de informação (cartográfica e escrita) fica organizada de forma sistematizada, otimizando-se a sua análise, gestão e representação gráfica, como se demonstra nas imagens seguintes.



Exemplo de uma proposta de Exclusão do Tipo C e estruturação da base de dados

Como referido anteriormente, o Quadro Resumo de Identificação dos Acertos Cartográficos (AC) e Exclusões dos Tipos (C) e (E) é um documento de apoio à análise das propostas de exclusão (em anexo), onde se reúne a informação dos Quadros de



Exclusões, dos pareceres da APA/ARHN e da CCDRN, da ponderação e argumentação detalhada do município e o resultado final das propostas.

A utilização de cor é um elemento facilitador da interpretação dos dados, remetendo-nos a cor vermelha para situações de parecer desfavorável, os amarelos para a necessidade de reapreciação das propostas e o verde para situações terminadas, sejam validadas, ou exclusões sem efeito.



N.º de Ordem	Superfície (m ²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação	Parecer CCDRN V1 2024.04.22	Parecer APA/ARHN V1 2024.07.09	Análise CM / Proposta Exclusão V2	Proposta Final – Exclusões REN
C33	309,80	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *	Não aceite - existência de um curso de água na proximidade	Favorável condicionado - Tendo em consideração as fundações mais específicas dessa tipologia, a presença de um curso de água nesta área e a existência de uma área de ZAC, é necessário proceder com maior cuidado ao preservar as características naturais desta área. Neste sentido, aceita-se apenas o estruturalmente necessário às edificações existentes.	Integrago do acerto cartográfico A19, conforme pareceres. O acerto cartográfico A19 foi validado.	
C34	1501,20	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *	Aceite	Aceite	Os pareceres das duas entidades são divergentes na substância. A proposta de exclusão foi reconfigurada à área ocupada e ao estruturalmente necessário (edificações) e não se justificou o excesso impermeabilizado. A área integra o solo urbano no PDM em vigor e na REN em vigor identificando-a como exclusão C38, que se refere a preexistências. Futuramente, caso a proposta C33 seja aceite, a proposta C38 será aglutinada constituindo uma única exclusão.	Proposta final - aguarda reapreciação das entidades
C35	1178,0	AMI	Espaços de Atividades Económicas	Edificações existentes *	Aceite condicionada à reconfiguração da exclusão ao sul da mesma, integrando-a à área efetivamente ocupada - o sul é aceite apenas a área ocupada, sendo a área a norte aceite.	Favorável condicionado - Aceite, com exceção da área assinalada.	Concordo-se com os pareceres. A proposta de exclusão foi reconfigurada à área ocupada e ao estruturalmente necessário (edificações) e não se justificou o excesso impermeabilizado. A área integra o solo urbano no PDM em vigor e na REN em vigor identificando-a como exclusão E45, que se refere a preexistências. A área assinalada no parecer da APA integra a REN.	Proposta final - validada (conforme sugerido)
C36	1874,70	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *	Aceite	Aceite		Proposta final - validada
C37	2997,00	AMI	Espaços de Atividades Económicas	Edificações existentes *	Aceite	Aceite		Proposta final - validada
C38	9328,20	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *	Aceite condicionada, devendo as exclusões C49 e C43 aglutiñar-se à C38 e constituir uma única exclusão	Aceite	A proposta de exclusão C38 foi reconfigurada integrando as exclusões C43 e C69 (aceites, condicionadas à aglutinação numa única exclusão). Paralelamente, a proposta C33 seja aceite, a proposta C38 será aglutinada constituindo uma única exclusão.	Proposta final - validada (conforme sugerido)
C39	2078,90	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *	Aceite	Aceite		Proposta final - validada
C40	1190,70	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *	Aceite	Aceite		Proposta final - validada
C41	2133,80	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *	Aceite	Aceite		Proposta final - validada
C42	515,00	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *	Aceite		Os pareceres das duas entidades são divergentes na substância. A área integra solo urbano no PDM em vigor e na REN em vigor identificando-a como exclusão C38. A proposta de exclusão C42 foi reconfigurada à área ocupada na tipologia AMI, ao mínimo necessário, mantendo-se a área em ZAC integrada na REN.	Proposta final - validada (conforme sugerido)
C43	0,00	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *	Aceite condicionada à aglutinação com a C38		Os pareceres das duas entidades são divergentes na substância. A área integra solo urbano no PDM em vigor e na REN em vigor identificando-a como exclusão C38. A proposta de exclusão C42 foi reconfigurada à área ocupada na tipologia AMI, ao mínimo necessário, mantendo-se a área em ZAC integrada na REN.	Proposta final - exclusão sem efeito

Quadro Resumo de Identificação dos Acertos Cartográficos (AC) e Exclusões dos Tipos (C) e (E)

Na 2.^a reunião da CC, considerando a análise do Quadro Resumo de Identificação dos Acertos Cartográficos (AC) e Exclusões dos Tipos (C) e (E), verificava-se que das 221 propostas de exclusão do tipo (C), 204 estavam concluídas (100 validadas, 37 foram corrigidas de acordo com os pareceres e 67 foram consideradas sem efeito). Havia 17 propostas de exclusão que necessitavam ser validadas, 14 propostas reapreciadas (desenho reconfigurado e melhorada a fundamentação) e 3 novas propostas de exclusão.

3. Propostas de Exclusão Tipo E (destinadas a satisfação de carências)

As exclusões para satisfação de carências decorreram da necessidade de se efetuarem alguns acertos urbanos em áreas com dimensão superior a 500 m² e, em algumas áreas, expansão urbana, para satisfação de carências existentes no município, para efeitos habitacionais, espaços de atividades económicas e equipamentos.

A identificação das áreas a excluir para satisfação de carências do Tipo (E), decorre da proposta de ordenamento do PDM (em revisão), que no substancial prevê dar continuidade à estratégia definida para estes espaços no PDM em vigor, mantendo-se, nestes casos, o modelo territorial, com as devidas adaptações.

Das 15 áreas identificadas como áreas a excluir da REN, em apenas 4 o solo é classificado no PDM em vigor como solo rústico, designadamente, em Espaço Agrícola. Nas restantes 11 propostas, o solo atualmente já se encontra classificado em Espaço Residencial e em Espaços de Atividades Económicas, e identificada a respetiva exclusão (*) na REN em vigor.

As propostas de exclusão têm caráter excepcional e são na continuidade do espaço urbano existente, não colocando em causa a continuidade e representatividade das tipologias da REN, nunca as excluindo na totalidade.

De acordo com a versão V.2 das propostas de exclusão verifica-se uma nova proposta de exclusão E15, que decorre da conversão de uma exclusão do Tipo C numa nova do Tipo E, conforme pareceres das entidades que acompanham o processo de revisão da REN.

Nesta nova versão verificam-se 13 propostas de exclusão concluídas (10 propostas de exclusão validadas e 3 sem efeito), e 2 propostas que carecem a reapreciação da APA/ARHN e da CCDRN, nomeadamente, as propostas de exclusão E12 e E14 que, dadas as suas especificidades, e de acordo com o discutido nas respetivas reuniões de trabalho, seguidamente se fundamentam com maior detalhe, em anexo.

Como referido anteriormente, todas estas situação ficaram validadas na Conferência Decisória da REN de 19/02/2025. Do conjunto das 10 propostas de exclusão desfavoráveis (considerando os pareceres da 2.^a CC), todas as situações foram ultrapassadas, não havendo situações de desconformidade ou pendentes.

Quadro com a identificação das áreas a excluir para satisfação de carências
- Tipo (E)

Delimitação da Reserva Ecológica Nacional do Município de Santa Maria da Feira

N.º de Ordem	Superfície (m ²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação	Uso Atual
E1	970,10	ARE	Espaços habitacionais	Colmatação da malha urbana	Espaço Residencial Nível II *
E2	2811,40	ARE	Espaços habitacionais	Acerto e Colmatação da malha urbana	Espaço Residencial Nível II *
E3	9324,40	CLA	Espaço de Atividades Económicas	Expansão do Espaço de Atividades Económicas	Espaço de Atividades Económicas *
E4	1584,10	AMI	Espaços habitacionais	Acerto e Colmatação da malha urbana	Espaço Agrícola
E5	3207,70	AMI	Espaços habitacionais	Acerto e Colmatação da malha urbana	Espaço Residencial Nível II *
E6	3558,50	AMI	Espaços habitacionais	Acerto e Colmatação da malha urbana	Espaço Agrícola
E7	0,00	AMI	Espaços habitacionais	Acerto e Colmatação da malha urbana	Espaço Residencial Nível II *
E8	0,00	AMI	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Expansão da zona desportiva	Espaços de Uso Especial – Equipamentos *
E9	13541,60	AMI	Espaços de Atividades Económicas	Expansão da Zona Industrial do Fundão	Espaços de Atividades Económicas *
E10	8992,10	AMI	Espaços habitacionais	Expansão urbana – habitação / Estratégia Local de Habitação	Espaço Agrícola
E11	0,00	AMI	Espaços habitacionais	SUOPG – Q. ^{ta} St. António/Cáster - Estruturação e Expansão da malha urbana da cidade da Feira.	Espaço Residencial Nível I *
E12	36464,50	AMI	Espaços habitacionais	SUOPG – Q. ^{ta} St. António/Cáster - Estruturação e Expansão da malha urbana da cidade da Feira.	Espaço Residencial Nível I *
E13	9627,50	AMI	Espaços habitacionais	Acerto e Colmatação da malha urbana, edificações existentes	Espaço Residencial Nível II *
E14	3818,00	AMI	Espaços habitacionais	SUOPG – Gaiate – Acerto e Expansão da malha urbana – habitação/Estratégia Local de Habitação. Projeto da iniciativa da CM procura resolver situações de grave carência habitacional no concelho, no âmbito da Estratégia Local de Habitação, objeto de candidatura ao PRR. O terreno é do município e cerca de 90% é solo urbano. Acordo estabelecido entre o município e o IHRU, integra a	Espaço Agrícola



N.º de Ordem	Superfície (m ²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação	Uso Atual
				Ação 7A – construção e aquisição de prédios ou empreendimentos. Aceite pelas 3 entidades, em conformidade com conferência decisória da REN, de 19/02/25.	
E15	3168,30	AMI	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Edificações existentes * - Capela mortuária e expansão do cemitério	Espaço de Uso Especial – Equipamentos*
Total	97068,2				

Das 15 propostas de exclusão do Tipo E identificadas, serão de se considerar 12 propostas de exclusão, com num total de 9,71ha. Das áreas a excluir, 9 propostas de exclusões estão inseridas na tipologia AMI (8,40ha), 2 são referentes à tipologia ARE (0,38ha) e 1 é referente à tipologia CLA (0,93ha). O número e área referente às exclusões propostas para as diferentes tipologias vêm confirmar o seu caráter excepcional.

Tabela resumo das Exclusões para Carências, por tipologia – E

Tipologia das carências	Área m ²	Área ha
Carências AMI	83962,3	8,40
Carências ARE	3781,5	0,38
Carências CLA	9324,4	0,93
Total Carências	97068,2	9,71

A proposta de exclusão E1 localiza-se na freguesia de Sanguedo e corresponde a um pequeno acerto urbano (na sua profundidade, em relação à rua) numa área superior a 500m². O espaço é confinante com espaço urbano edificado e servido por uma rua atualmente infraestruturada. De acordo com a proposta de ordenamento prevê-se a integração no perímetro com a sua classificação em solo urbano.

A proposta de exclusão E2 localiza-se na União de freguesias de Sta. Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo, sobre a tipologia ARE, e diz respeito a um espaço



infraestruturado, adjacente a um loteamento urbano consolidado, sobre o qual se justifica um acerto da malha urbana. Verifica-se um desfasamento entre a carta da REN e o ordenamento do PDM, que resulta das diferentes escalas a que os instrumentos de planeamento foram executados, já identificados no PDM e na REN em vigor.

A proposta de exclusão E3 corresponde à expansão de um Espaço de Atividades Económicas, na freguesia de Romariz, prevista na REN e no PDM em vigor. Esta exclusão tem a particularidade de estar limitada a sul pelo espaço industrial existente e circunscrita a norte pelo nó de acesso rodoviário à autoestrada A32.

A proposta de Exclusão E4 localiza-se na freguesia de Romariz e fundamenta-se pela necessidade de conformação da profundidade do perímetro urbano, ao longo de uma rua infraestruturada, conforme previsto na proposta de ordenamento do PDM. Esta proposta de exclusão poderia ser considerada como acerto cartográfico, caso a metodologia o permitisse em áreas superiores a 500 m².

A proposta de Exclusão E5 localiza-se na freguesia de Lourosa e justifica-se, fundamentalmente, pela necessidade de manter o acerto do perímetro urbano, em profundidade, ao longo de uma rua infraestruturada, de acordo com a proposta de ordenamento do PDM (e do PDM em vigor).

A proposta de Exclusão E6 localiza-se na freguesia de Romariz e justifica-se, fundamentalmente, pela necessidade de acerto do perímetro urbano, entre edificações existentes, ao longo de uma rua infraestruturada. De acordo com a proposta de ordenamento do PDM, pretende-se colmatar a frente de rua, corrigindo o desfasamento existente, que resulta das diferentes escalas a que os instrumentos de planeamento foram executados, bem como a sua cartografia de referência.

A proposta de Exclusão E7 localiza-se na freguesia de S. João de Ver, na continuidade do perímetro urbano consolidado, ao longo de uma rua dotada de infraestruturas básicas, conforme proposto no PDM, contudo, considerando os pareceres desfavoráveis, a proposta de exclusão fica sem efeito.

A proposta de Exclusão E8 diz respeito à previsão de expansão do atual complexo desportivo da freguesia de Romariz, conforme proposto no PDM, contudo, conforme considerado nos pareceres, dado os compromissos urbanísticos e dada a contiguidade foi integrada na proposta de exclusão do tipo C (C61), ficando a exclusão E8 sem efeito.



A proposta de Exclusão E9 localiza-se na freguesia de Mozelos, com uma área superior a 1ha, que corresponde à necessidade de alargamento de um Espaço de Atividades Económicas já instalado, na Zona Industrial do Fundão. No desenvolvimento desta zona industrial o município assume-se como promotor, com estudo prévio aprovado em Reunião de Câmara (11/09/2023), tendo-se já iniciado algumas obras de urbanização e licenciado novas industrias, perspetivando-se uma nova dinâmica para o local.

A proposta de exclusão E10 é destinada a expansão urbana, justificada pela necessidade de habitação condigna, conforme manifestado na Estratégia Local de Habitação. Neste local, na freguesia de Sanguedo, já se encontram instaladas famílias (de uma minoria étnica) em instalações precárias cujas condições atuais não cumprem com os requisitos de salubridade adequados. Esta proposta de exclusão ocorre em simultâneo em solo classificado na Reserva Agrícola Nacional (RAN).

A proposta de Exclusão E11 localiza-se na contiguidade da Escola Fernando Pessoa, na cidade da Feira, num espaço que resultou de um acordo entre o proprietário e o município, constituindo um compromisso, e será considerado como área de cedência no loteamento/Unidade de Execução que se pretende implementar a curto prazo. Contudo, conforme considerado nos pareceres, dado os compromissos urbanísticos e dada a contiguidade com a exclusão C80, foi integrada na proposta de exclusão do tipo C, ficando a exclusão E11 sem efeito.

A proposta de exclusão E12 diz respeito à maior exclusão proposta na tipologia AMI, que corresponde à expansão urbana da cidade de Santa Maria da Feira (sede de concelho), programada para a margem direita do rio Cáster, onde está previsto o desenvolvimento de uma Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão – SUOPG – Q.ta St. António/Cáster. Dadas as especificidades, e conforme acordado nas reuniões de trabalho entre a CM Feira, APA/ARHN e CCDRN, a fundamentação da proposta de exclusão E12 foi aprofundada, em ficha anexa, no fim do documento.

A Proposta de exclusão E13 justifica-se pela necessidade de efetuar um acerto/colmatação da malha urbana ao longo de uma via já infraestruturada no aglomerado urbano da freguesia de Romariz. No PDM e na REN em vigor está prevista uma grande exclusão que havia sido justificada pela necessidade de expansão do aglomerado urbano da freguesia. Dado os recentes investimentos na agricultura, o espaço foi reponderado, optando-se pela sua reversão em solo rústico, havendo,



contudo, a necessidade de se efetuar um ligeiro acerto ao longo da Rua Fafião, parcialmente edificada, e onde as infraestruturas urbanas já estão instaladas.

A proposta de Exclusão E14, localizada na freguesia de Milheirós de Poiares, destina-se a expansão urbana, e justifica-se, no âmbito da Estratégia Local de Habitação, para a resolução das situações de grave carência habitacional. Conforme discutido nas reuniões de trabalho, a área integra um prédio do município, para o qual está a ser desenvolvido um projeto que procura resolver as situações de grave carência habitacional no concelho, no âmbito da Estratégia Local de Habitação, objeto de candidatura ao PRR, anexando-se, para os devidos efeitos, o acordo estabelecido entre o município e o IHRU. De acordo com o PDM em vigor a área integra, quase na totalidade, solo urbano, nas categorias de espaço residencial nível II e espaço de equipamento, justificando-se a exclusão de uma faixa coincidente com o limite do prédio, promovendo-se, desta forma, um acerto da área urbana pelo edificado existente e pelo cadastro. Dada a dimensão da proposta de exclusão face à AMI em que está inserida, representando 0.6% desta, e a sua localização marginal na tipologia, considera-se que a proposta de exclusão não põe em causa a funcionalidade nem a coerência sistémica da tipologia. De acordo com a proposta de delimitação dos perímetros urbanos, a CCDRN, em maio de 2024, pronunciou-se favoravelmente à proposta de delimitação dos perímetros urbanos, com a definição de uma SUOPG, que, de acordo com a programação prevista, será concretizada de forma sistemática através de uma Unidade de Execução. Conforme definido na Conferência Decisória, a proposta foi aceite pelas 3 entidades, condicionada a melhor fundamentação na memória descritiva. Neste sentido, a justificação da proposta de exclusão (descrita no quadro anterior, com a identificação das áreas a excluir para satisfação de carências) foi melhorada na sua argumentação.

A proposta de exclusão E15 localiza-se na freguesia de Sanfins e corresponde a uma nova proposta de exclusão, que decorre da conversão de uma exclusão do Tipo C (C53) numa nova exclusão do Tipo E, conforme pareceres das entidades que acompanham o processo de revisão da REN.



Quadro com a identificação das áreas a excluir, por % da tipologia

Tipologia REN	Áreas efetivamente já comprometidas			Áreas excluídas para satisfação de carências existentes		
	Superfície (ha)	% referente à tipologia	% da superfície do concelho	Superfície (ha)	% referente à tipologia	% da superfície do concelho
Albufeira	0	0	0	0	0	0
Faixa de proteção da Albufeira	0	0	0	0	0	0
Áreas com Risco de Erosão	13,38	0,60	0,062	0,38	0,017	0,002
Áreas de Máxima Infiltração	51,20	3,92	0,24	8,40	0,64	0,04
Cabeceiras das Linhas de Água	1,76	0,72	0,008	0,93	0,38	0,004
Leitos dos cursos de água	0	0	0	0	0	0
Zonas Ameaçadas pelas Cheias	19,41	2,46	0,09	0	0	0

O quadro anterior permite a análise diferenciada do tipo de exclusões propostas pelo município, sendo mais uma vez evidente que não foram propostas exclusões nas tipologias ALB, FPALB e LCA.

Na tipologia ZAC apenas foram propostas exclusões em áreas efetivamente comprometidas, correspondendo a 2,46% da tipologia, não sendo previsto excluir qualquer área para satisfação de carências.

As exclusões em ARE por se encontrarem comprometidas dizem respeito fundamentalmente a acertos urbanos, com mais de 500m², em áreas cujo o risco se confirmou não ser relevante, correspondendo a 0,60% da tipologia. As propostas de exclusão para satisfação de carência têm de igual forma valores baixos, referentes a 2 propostas de exclusão, correspondendo a 0,017% da área da tipologia.

As AMI são a tipologia onde incidem um maior número de propostas de exclusão, sendo justificável pelas condições de localização urbana e relevo, com orografia favorável. Ainda, assim, as propostas de exclusão não são muito expressivas, propondo-se excluir cerca de 3,92% da área referente à tipologia, em áreas já edificadas, e cerca de 0,64% para satisfação de carências. Importa referir que no



futuro, estas áreas não ficarão totalmente incapacitadas de desempenhar a função de infiltração e de recarga do aquíferos, através de jardins, logradouros e praças que se venham a construir no solo urbano.

Nas CLA as propostas de exclusão correspondem a 1,1% da área total da tipologia, sendo que, a área excluída por compromissos corresponde a 0,72% e para satisfação de carências, a 0.38% da tipologia, valores pouco significativos no desempenho global da tipologia, considerando-se não comprometer a função.

Quadro Final das Alterações da carta da REN de S.^{ta} Maria da Feira, por tipologia

Tipologia REN	REN Acertos Cartográficos (ha)	Exclusões Tipo C (ha)	Exclusões Tipo E (ha)	REN Final (ha)
Albufeira	28,67	0	0	28,67
Faixa de proteção da albufeira	29,87	0	0	29,87
Áreas de Máxima Infiltração	1305,54	51,20	8,40	1245,94
Áreas com Risco de Erosão	2228,05	13,38	0,38	2214,29
Cabeceiras das Linhas de Água	245,16	1,76	0,93	242,47
Leito dos Cursos de Água (poligonal)	11,47	0	0	11,47
Leito dos Cursos de Água (metros lineares)	246776,5 ml	0	0	246776,5 ml
Zonas Ameaçadas pelas Cheias	789,56	19,41	0	770,15
Área do Concelho (ha)		21587,65		

Da análise do quadro final, comparando os valores das tipologias durante o processo de revisão e os valores finais da REN, verifica-se que as alterações são muito pouco significativas, mas fundamentais à estratégia e à prossecução dos objetivos da revisão do PDM, da REN e, futuramente, na gestão do território.



CAPÍTULO IV – Considerações Finais

Como nota final, importa ressalvar que a proposta de revisão da REN vai ao encontro dos seus objetivos fundamentais, que se prendem com a preservação de áreas de valor e sensibilidade ecológica e a proteção de pessoas e bens, em áreas expostas ou suscetíveis a riscos naturais.

Não será demais referir que se teve em consideração a legislação aplicável em vigor e que se prevê a articulação com os regimes que lhe são essenciais à sua definição e aplicabilidade. Teve, ainda, o acompanhamento das duas entidades que têm a tutela sobre os solos classificados na REN, nomeadamente, a APA/ARHN e a CCDRN.

De acordo com o quadro comparativo das tipologias, demonstra-se que não resultam alterações substanciais à REN em vigor e que grande parte das diferenças é justificada pela correção das sobreposições entre as diferentes tipologias.

Neste procedimento ocorreram 41 acertos cartográficos nas tipologias admissíveis, 221 propostas de exclusão do tipo (C) e 15 propostas de exclusão do tipo (E), das quais 11 já estavam identificadas na carta da REN em vigor.

De acordo com o previsto no RJREN, as exclusões para satisfação de carências têm carácter excepcional e não devem colocar em risco a salvaguarda da integridade e a coerência sistémica da REN, situação salvaguardada na presente proposta.

As propostas de exclusão tipo (E) incidem sobre as tipologias AMI, ARE e CLA, não excluem a totalidade das áreas afetas à REN, e procura manter, sempre que possível, coerência, representatividade e continuidade sistémica.

Em espaços urbanos consolidados e/ou artificializados, em que não possa ser garantida a integridade e coerência sistémica da REN, caberá à Estrutura Ecológica Municipal do PDM, garantir essa continuidade.

A proposta de exclusões V.4 foi validada na Conferência Decisória da REN de 19/02/2025.

Divisão de Planeamento | Gabinete do PDM

Santa Maria da Feira, março de 2025



Anexos I – Fichas Complementares das Propostas de Exclusão do Tipo (E)

Ficha da Proposta de Exclusão E12 - satisfação de carências

Número de Ordem	E12				
Tipologias REN	AMI	Área 44683,60			
Síntese da Fundamentação	SUOPG – Q.ta St. António/Cáster - Estruturação e Expansão da malha urbana da cidade da Feira				
Fim a que se destina	Espaços Centrais Tipo I		Parecer CCDRN V1 2024.04.19 Não aceite - as exclusões em UOPG são avaliadas em fase de execução do projeto		
			Parecer APA/ARHN V1 2024.07.09 Favorável condicionado - Apenas é aceite a área em sobreposição com o compromisso urbanístico. Decorrente desta sobreposição, resulta numa exclusão do tipo C. Verificando-se a contiguidade com a C80, deverá ser integrada nessa. A restante área, tendo em consideração as funções muito específicas desta tipologia e a área de ZAC significativa a jusante, mudanças locais no uso e ocupação do solo podem gerar um aumento do risco de inundaçao. Neste sentido, a proposta deve contribuir para que a vulnerabilidade e suscetibilidade não aumentem, mantendo as características naturais da área e a integridade das suas funções		
Proposta de Exclusão - REN		Proposta de Ordenamento/Ortofotomapa			
REN em vigor		PDM em Vigor			

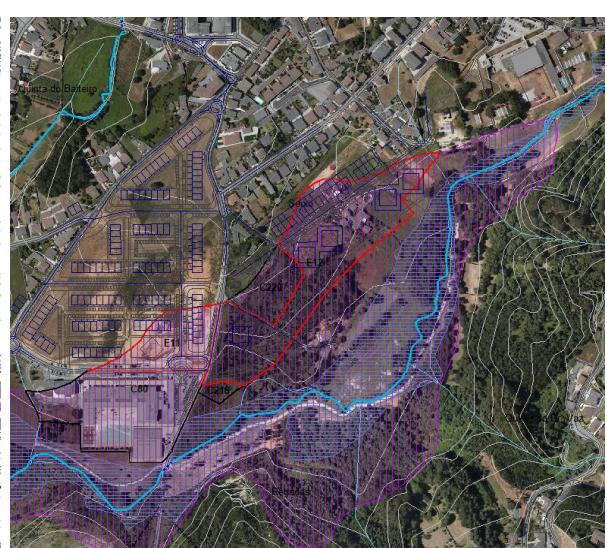
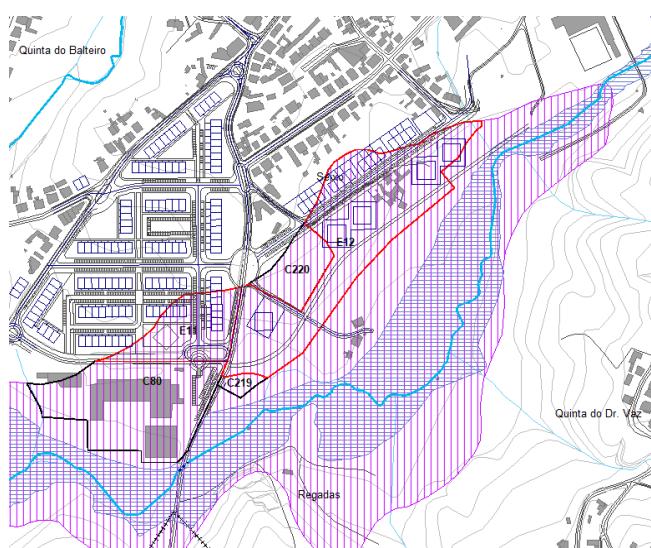
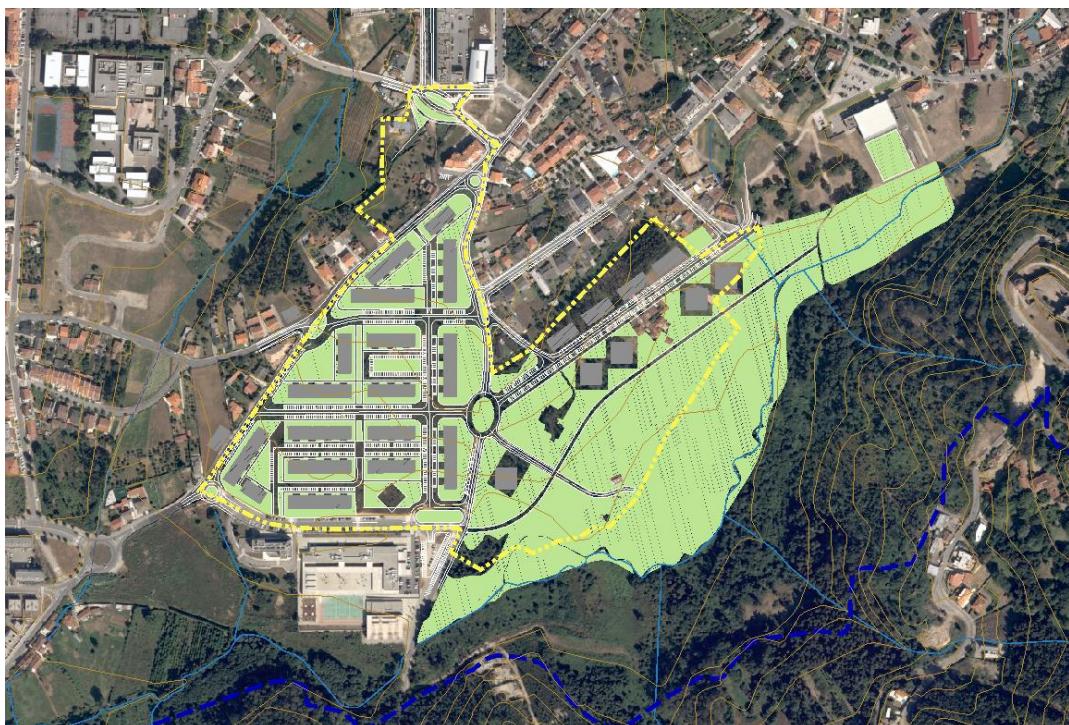


Número de Ordem	E12	Análise CM / Proposta Exclusão V2 (Anexo 1)																	
A área afeta ao pedido de exclusão E12, com cerca de 4,5 ha, encontra-se em perímetro urbano, tendo sido excluída da REN no âmbito da 1ª revisão do PDM de Santa Maria da Feira, para fins habitacionais. Importa recuperar que a estratégia preconizada à data se mantém, mantendo-se também válidos os fins nele previstos e, por isso, agora considerados na revisão em curso.																			
A prossecução desta estratégia traduz-se também na dinâmica de planeamento e de projeto designadamente na elaboração do Plano de Urbanização da Cidade de Santa Maria da Feira e no desenvolvimento do projeto do "Parque Urbano", ambos em desenvolvimento, com momentos de participação e debate público com vista ao envolvimento da população e à obtenção de soluções concretas e imediatas que permitam responder às carências existentes no território da cidade de Santa Maria da Feira, nomeadamente ao nível da habitação.																			
Neste sentido, face à indisponibilidade de solo e às carências existentes em termos de habitação e consequentes infraestruturas de apoio, o município tem a necessidade de promover e implementar esta expansão de acordo com a estratégia e modelo territorial definido.																			
Para cabal enquadramento da pretensão, importa referir que a área em causa, incide no aglomerado urbano da cidade de Santa Maria da Feira, a qual, considerando o zonamento proposto na atual revisão, a sul da Estrada Nacional 223, apresenta um nível de consolidação de 82%, sendo este de 80% se considerarmos a unidade de análise a área de intervenção do Plano de Urbanização, valores estes calculados de acordo com a metodologia recomendada pela CCDRN (Buffer de 30 ao edificado) e que evidenciam elevada densidade construtiva da cidade.																			
A proposta de edificação desta área vem dar enquadramento urbano e multifuncionalidade ao espaço confinante ao parque – Lar da Santa Casa da Misericórdia, inaugurado em julho de 2008 e Escola Básica Fernando Pessoa, inaugurada a 26 setembro de 2014, bem como prosseguir a estratégia municipal de crescimento urbano da cidade. A proximidade a estes dois equipamentos de grande importância para a comunidade, reforçam a pertinência da multifuncionalidade da área que a função habitacional lhe irá conferir, dando-lhe urbanidade, proximidade e coesão à expansão urbana que a cidade tem vindo a registar. O enquadramento e contiguidade urbana da área em causa exige um menor esforço financeiro de investimento público, face à confrontação, na parte oeste, e à proximidade, na restante, às infraestruturas existentes. Parte desta área coincide com compromissos urbanísticos válidos, mais concretamente, um Pedido de Informação Prévia cujo n.º do processo é 879/2023/URB (despacho/notificação nº 47719/2023/INT) e um pedido de licenciamento cujo n.º do processo é 1667/2021/URB (licença de obras de construção nº 302/2024/AED).																			
A presente exclusão de REN, conforme supracitado, é parte integrante do Plano de Urbanização da Cidade de Santa Maria da Feira, em elaboração, uma oportunidade imprescindível de planear a estruturação da cidade, face às pressões urbanísticas com que a cidade se tem vindo a deparar.																			
Esta proposta de exclusão de REN pretende garantir:																			
<ul style="list-style-type: none"> • a evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais, decorrentes da elaboração do Plano de Urbanização da Cidade de Santa Maria da Feira; • a prevenção e mitigação de riscos de pessoas e bens e, a preservação dos valores naturais fundamentais presentes no território concelhio, não deixando de prosseguir objetivos estratégicos municipais, como o são a qualificação, colmatação e estruturação e, o desenvolvimento e competitividade económica; • a proteção e valorização dos cursos de água existentes e respetivos leitos e margens, privilegiando a renaturalização das linhas de água (Rio Cáster) e o incremento dos espaços verdes. 																			
Assim, nesta área de exclusão de REN, revela-se determinante a criação de uma nova Frente Urbana para o Parque Urbano Conde de Fijô implantado nas cotas mais elevadas de um terreno com condições de exceção, tendo em consideração a proximidade ao centro urbano, a boa exposição solar e o devido afastamento ao Rio Cáster e sua zona adjacente inundável, com a otimização deste corredor ecológico com o parque urbano da cidade.																			
A proposta pretende requalificar a "imagem urbana", valorizar urbanisticamente a entrada sul/nascente da cidade de Santa Maria da Feira. Pretende melhorar a qualidade de vida urbana e criar um fator de atratividade que contribua para a fixação de população. E pretende, fundamentalmente, colaborar na colmatação de uma lacuna respeitante à falta de habitação, face à procura.																			
A proposta contempla uma distribuição que se procura harmoniosa e pouco densa ao nível de edificado. Para além de edifícios com uma linguagem arquitetónica contemporânea, espaços verdes com a função de revitalizar a paisagem urbana, constituir um importante elo de ligação entre os vários espaços (meio urbano e natureza) e amenizar os ambientes, dinamizar o espaço e proporcionar diversas formas e cores, permitir que o espaço em si se integre no conjunto de elementos paisagísticos urbanos.																			
O conjunto de edifícios de habitação multifamiliar além de permitir a transição entre a cidade e o parque urbano, permitirá fazer uma requalificação urbana de uma parte da cidade mantendo o padrão de qualidade a utilizar na intervenção urbanística do projeto do "Parque Urbano".																			
Os espaços verdes constituem uma estratégia para cidades mais sustentáveis e resilientes e, promovem a integração da natureza e dos espaços urbanos de maneira harmónica e eficiente. Também, os diversos usos de vegetação podem compor estratégias de permeabilidade para gerenciar a água da chuva, prevenir enchentes e elevar a qualidade de vida nas cidades, tornar as cidades mais sustentáveis.																			
Propõe-se a requalificação das infraestruturas viárias existentes, a fim de otimizar a utilização das mesmas, bem como, a criação de novos acessos viários devidamente dimensionados e organizados, incluindo percursos para circulação pedestral, ciclovía e parques de estacionamento, ao longo dos quais serão propostos espaços verdes de sombreamento/ proteção, por forma a melhorar as condições de segurança rodoviária, contribuir para a sustentabilidade ambiental e assegurar a qualidade de vida das populações.																			
Neste contexto, é de salientar, em grande medida, os materiais aplicados na pavimentação do solo (arruamentos, passeios, ciclovias, estacionamentos e outros), materiais naturais permeáveis, com cores naturais baseadas na paisagem envolvente, para que seja reforçada a ligação com a natureza e garantido o mínimo de área de solo impermeabilizado.																			
Neste seguimento, princípios como a proximidade, a mobilidade sustentável e os espaços verdes públicos poderão garantir a concretização da "cidade dos 15 minutos". Deste modo, procura-se gerar benefícios económicos, sociais e ambientais e o equilíbrio entre as três dimensões.																			
Assim, a proposta da REN visa contribuir para a ocupação e o uso sustentáveis do território.																			
Relativamente, à ocupação do solo, utilização do solo e impermeabilização do solo, segue, um quadro resumo com respetivos índices máximos. Porém, estes valores são meramente indicativos, poderão sofrer alterações aquando a concretização da proposta.																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>Índice máx. Ocup. solo IO</th> <th>Índice máx. Util. solo IU</th> <th>Índice máx. Imperm. solo Imp.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E12</td> <td>(Espaços Centrais do Tipo I)</td> <td>0.70 (7.303m²/73.483m² = 0.10)</td> <td>1.2 (26.836m²/73.483m² = 0.37)</td> <td>0.80 (8.300m²/73.483m² = 0.11)</td> </tr> <tr> <td>Proposta</td> <td>73.483m²</td> <td>7.303m² (0.10)</td> <td>26.836m² (0.37)</td> <td>8.300m² (0.11)</td> </tr> </tbody> </table>							Índice máx. Ocup. solo IO	Índice máx. Util. solo IU	Índice máx. Imperm. solo Imp.	E12	(Espaços Centrais do Tipo I)	0.70 (7.303m ² /73.483m ² = 0.10)	1.2 (26.836m ² /73.483m ² = 0.37)	0.80 (8.300m ² /73.483m ² = 0.11)	Proposta	73.483m ²	7.303m ² (0.10)	26.836m ² (0.37)	8.300m ² (0.11)
		Índice máx. Ocup. solo IO	Índice máx. Util. solo IU	Índice máx. Imperm. solo Imp.															
E12	(Espaços Centrais do Tipo I)	0.70 (7.303m ² /73.483m ² = 0.10)	1.2 (26.836m ² /73.483m ² = 0.37)	0.80 (8.300m ² /73.483m ² = 0.11)															
Proposta	73.483m ²	7.303m ² (0.10)	26.836m ² (0.37)	8.300m ² (0.11)															



A função da tipologia de REN em que o pedido se encontra, Área de Máxima Infiltração, é salvaguardada pela solução urbana preconizados para esta área, bem como pelos índices e parâmetros estabelecidos em plano, garantindo assim a preservação do equilíbrio ecológico e sistémico, bem como a manutenção das funções próprias da tipologia afetada.

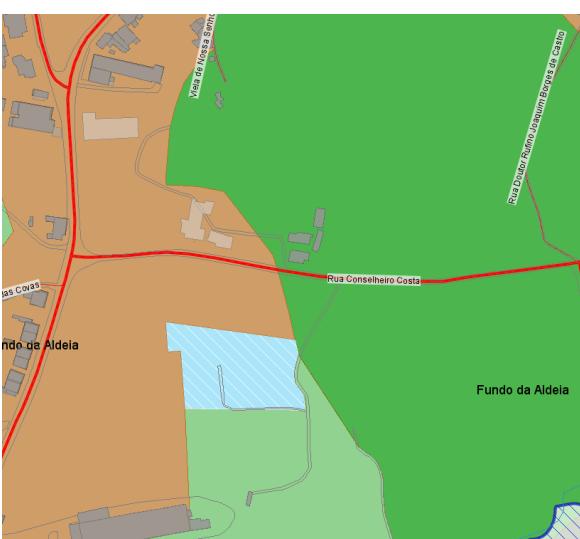
Importa ainda referir que, face à caracterização do existente bem como considerando a estratégia de desenvolvimento preconizada, a área em causa cumpre os critérios legais para a classificação do solo como urbano, tal como estabelecidos no artigo 7º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto. Como tal, de acordo com a proposta de delimitação dos perímetros urbanos, a CCDRN, em maio de 2024, pronunciou-se favoravelmente à manutenção da área em solo urbano, com a definição de uma SUOPG, concretizada, de acordo com a programação prevista, através de uma UE, cujo desenho base se demonstram nas imagens seguintes.





Anexos I – Fichas Complementares das Propostas de Exclusão do Tipo (E)

Ficha da Proposta de Exclusão E14 - satisfação de carências

Número de Ordem	E14		Parecer CCDRN V1 2024.04.19 Não aceite - as exclusões em UOPG são avaliadas em fase de execução do projeto
Tipologias REN	AMI	Área 3818,00	
Síntese da Fundamentação	SUOPG – Gaiate – Acerto e Expansão da malha urbana – habitação/Estratégia Local de Habitação		Parecer APA/ARHN V1 2024.07.09 Desfavorável A exclusão deverá ocorrer apenas no contexto da execução prevista para a SUOPG.
Fim a que se destina	Espaços Habitacionais Nível III		
			
Proposta de Exclusão - REN		Proposta de Ordenamento/Ortofotomap	
			
REN em vigor		PDM em Vigor	



Número de Ordem

E14

Análise CM / Proposta Exclusão V2 (Anexo 1)

A proposta de Exclusão E14, localizada na freguesia de Milheirós de Poiares, destina-se a expansão urbana, e justifica-se, no âmbito da Estratégia Local de Habitação, para a resolução das situações de grave carência habitacional. Conforme clarificado nas reuniões de trabalho, a área integra um prédio para o qual está a ser desenvolvido um projeto que procura resolver as situações de grave carência habitacional no concelho, no âmbito da Estratégia Local de Habitação, sendo objeto de candidatura ao PRR, anexando-se, para os devidos efeitos, o acordo estabelecido entre o município e o IHRU. A pretensão integra a Ação 7A – construção e aquisição de prédios ou empreendimentos, na qual se insere a pretensão de construção em Milheirós de Poiares, num terreno já propriedade do município.

De acordo com o PDM em vigor a área integra, quase na totalidade, solo urbano, nas categorias de espaço residencial nível II e espaço de equipamento, justificando-se a exclusão de uma faixa coincidente com o limite do prédio, promovendo-se, desta forma, um acerto da área urbana pelo edificado existente e pelo cadastro. Dada a dimensão da proposta de exclusão face à AMI em que está inserida, representando 0.6% desta, e a sua localização marginal na tipologia, considera-se que a proposta de exclusão não põe em causa a funcionalidade nem a coerência sistémica da tipologia.

Dada a pertinência, a pretensão está a ser desenvolvida ao abrigo do PDM em vigor e, em simultâneo integra os objetivos e a estratégia preconizada com a revisão do PDM. De acordo com a proposta de delimitação dos perímetros urbanos, a CCDRN, em maio de 2024, pronunciou-se favoravelmente à proposta de delimitação dos perímetros urbanos, com a definição de uma SUOPG, que, de acordo com a programação prevista, será concretizada de forma sistemática através de uma Unidade de Execução (o facto do terreno ser propriedade do município facilita a sua implementação e gestão).

HOMOLOGADO POR

SUA EXCELENCIA

Secretário de Estado da Administração Local

e Ordenamento do Território

SUA EXCELENCIA

Secretaria de Estado da Habitação

Carlos Miguel

Maria Fernanda Rodrigues

Carlos Miguel

Maria Fernanda Rodrigues

ADITAMENTO AO
ACORDO DE COLABORAÇÃO

CONSIDERANDO QUE:

A. O IHRU, I.P., e o Município de Santa Maria da Feira celebraram, em dezasseste de novembro de dois mil e vinte e um, um Acordo de Colaboração de natureza programática, ao abrigo do disposto nos artigos 65.º a 69.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação em vigor, e no artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 3/84/87, de 24 de dezembro, na sua actual redação, adiante designado por Acordo, homologado por Sua Excelências o Secretário de Estado da Descentralização e da Administração Local e a Secretária de Estado da Habitação;

B. Em 28 de abril de 2023, o Município de Santa Maria da Feira aprovou e, posteriormente, remeteu ao IHRU, I.P., uma alteração à sua Estratégia Local de Habitação, tendo sido atualizadas as situações de carência habitacional existentes no seu território e definidas as soluções habitacionais, nas quais se devem enquadrar todos os pedidos de apoio ao abrigo do 1º Direito;

C. Foi aprovada pelo IHRU, I.P., a concordância da alteração à Estratégia Local de Habitação do Município de Santa Maria da Feira, com o conteúdo obrigatório e os princípios do programa 1º Direito, nos termos do n.º 2, artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, na sua redação atual;

D. A alteração à Estratégia Local de Habitação determina um acréscimo do montante global do financiamento previsto, sendo necessária, atento o disposto no n.º 3 do artigo 68.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua actual redação, a celebração de Aditamento ao Acordo, igualmente sujeito a homologação por parte dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais e da habitação;

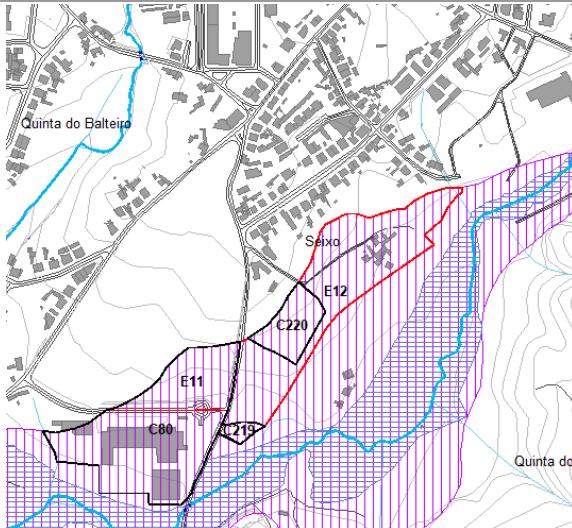
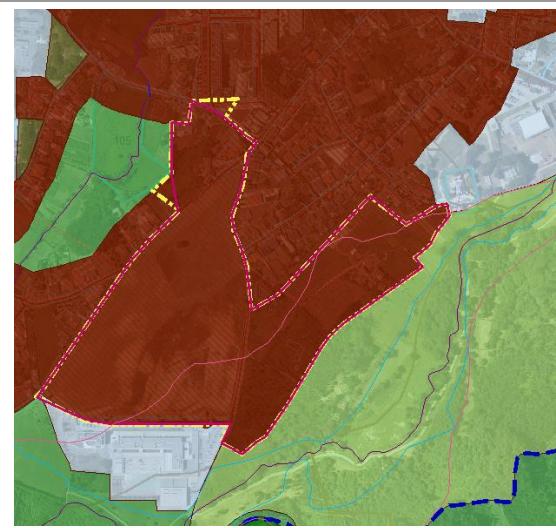
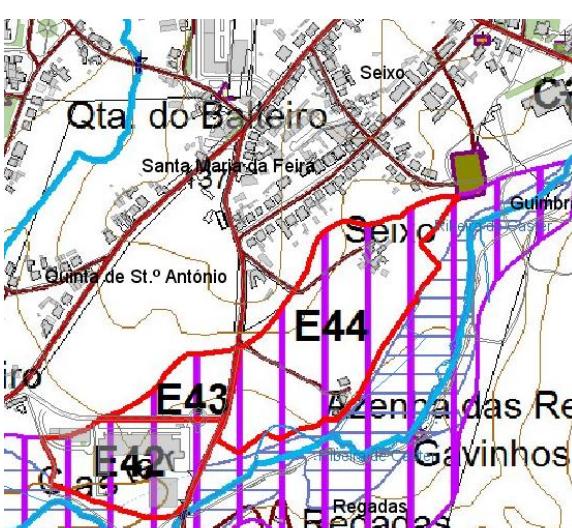
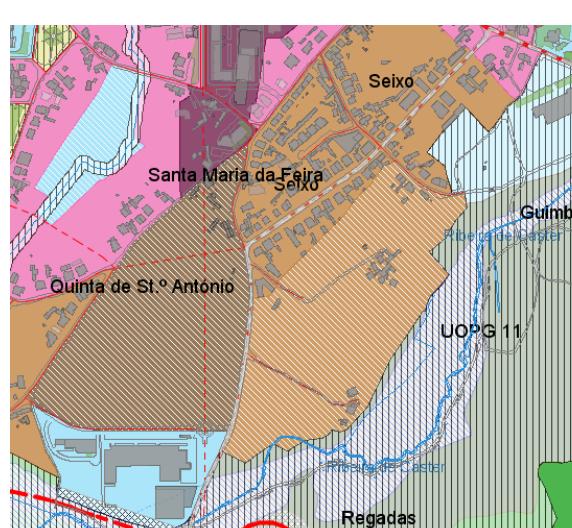
E. O Município de Santa Maria da Feira solicitou, ademais, a celebração do presente Acordo de Colaboração, no qual se identificam as soluções habitacionais que se propõe promover, direta e ou indiretamente, a programação da sua execução e a estimativa dos correspondentes montantes globais de investimento e de financiamento ao abrigo do 1º Direito, sem prejuízo de, no que respeita às soluções habitacionais enquadráveis nas condições de cumprimento do Plano de

ANEXO I Programação financeira									
Descrição	Tipo de ação	Edifício promovido	Art. 65.º a 69.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação em vigor	Total	PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA E ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO E RENDIMENTO				
					2023	2024	2025	2026	Total
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	34	2.957	1.280.000,00€	1.280.000,00€	1.280.000,00€	1.280.000,00€	5.120.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	24	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	14	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de habitação em rendimento social de aluguel	10	2.949	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	1.260.000,00€	5.100.000,00€
1a. Residência de habitação em rendimento social de aluguel	Residência de								



Anexos I – Fichas Complementares das Propostas de Exclusão do Tipo (C)

Ficha da Proposta de Exclusão C220 – compromissos existentes

Número de Ordem	C220				
Tipologias REN	AMI	Área 7872,30	Parecer CCDRN V2 2025.01.30 Aceite, condicionado à apresentação do compromisso urbanístico.		
Síntese da Fundamentação	Esta área integrava inicialmente a exclusão E12. Dado o compromisso urbanístico P1667/2021/URB com Licença de Obras de Construção N. 302/2024/AED, de 25/06/2024, para a construção de uma moradia familiar e muros, justifica-se a desagregação e apresentação de uma nova exclusão do tipo C.		Parecer APA/ARHN V2 2025.01.30 Desfavorável - Embora exista um compromisso urbanístico que, na prática, justifica uma exclusão do tipo C e mantém, independentemente desta decisão, os direitos associados, considera-se que a segregação da REN deve ser evitada. Além disso, face ao anteriormente exposto sobre a E12, é necessário um enquadramento mais amplo. Este entendimento é reforçado pelo objetivo manifestado pela CM de que a APA proceda à reanálise da E12, considerando as alterações na fundamentação e configuração.		
Fim a que se destina	Espaços Habitacionais Nível III				
					
Proposta de Exclusão - REN			Proposta de Ordenamento/Ortofotomap		
					
REN em vigor			PDM em Vigor		



Número de Ordem	C220	Análise CM / Proposta Exclusão V3 (Anexo 1)
A proposta de Exclusão C220, localizada na União de Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo, antiga freguesia da Feira, corresponde a um compromisso urbanístico válido, instruído pelo Processo de Obras P1667/2021/URB, com Licença de Obras de Construção N. 302/2024/AED, de 25/06/2024, para a construção de uma moradia familiar e muros. Esta área integrava inicialmente a exclusão E12, contudo, de acordo com a metodologia seguida, dado o compromisso urbanístico justificou-se a desagregação e apresentação de uma nova exclusão do tipo C.		
De acordo com o parecer da CCDRN, compete ao município a apresentação do compromisso válido, como tal, apresentam-se cópias do projeto aprovado, do Alvará de Licença de Obras de Construção N. 302/2024/AED, de 25/06/2024 e respetivo Despacho datado de 18/06/2024.		
<p>LICENÇA DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO nº 302/2024/AED CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA PROCESSO Nº 1667/2021/URB</p> <p>Nos termos do artigo 4.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, é emitida a licença de obras de construção, em nome de Mariana Teixeira Leit, portadora do cartão de cidadão n.º 13540631 1 ZX7 e contribuinte n.º 23123274, relativa ao licenciamento de obras que incidem sobre o terreno situado na Travessa Dr. Manuel Laranteira e Travessa Ribeira, localidade de Canhais, da União das Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo, descrito na Carta de Localização do Registo Predial, Comercial e Automóvel de Santa Maria da Feira sob o n.º 1431/1995/2913 - Santa Maria da Feira e inscrito na matriz urbana sob o artigo 677-P.</p> <p>As obras, licenciadas por Despacho da Vereadora de 18/06/2024, respeitam o disposto no Plano Diretor Municipal em vigor, bem como no Plano Municipal de Ordenamento do Território, e apresentam as seguintes características:</p> <p>Tipo de obra: Construção de habitação unifamiliar, anexo de apoio com 70 m², e mureta de vedação com 82 m de extensão</p> <p>Área total de construção: 515 m². Volumetria do edifício: 1410 m³. Área de implantação: 515 m²; Nº de pisos: 1; 1 acima e 0 abaixo da cota da soleira. Céreca: 1; Nº de fogos: 1;</p> <p>Uso a que se destina a construção: Habitação unifamiliar, anexo e muro.</p> <p>Condicionantes das obras: constantes do Despacho n.º 17873/2024/INT.</p> <p>Foi paga a taxa pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas no valor de 1.000,00 €</p> <p>Prazo para a conclusão das obras: 24 Meses</p> <p>Dado e passado para que sirva de comprovativo da licença concedida ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro na sua redação atual.</p> <p>A Vereadora do Pelouro do Urbanismo, Planeamento, Transportes e Mobilidade</p> <p>(Ana Cristina Prego Simões Ozório)</p> <p>Paços do Municipio, 25/06/2024 Pago em 25/06/2024, pela guia n.º 10839/2024.</p> <p>documento emitido AA18032 em triplicado Mod.2100.1</p>		



santa maria da feira câmara municipal

Anexos II – Quadro Complementar de Análise

Quadro Resumo de Identificação dos Acertos Cartográficos (AC) e Exclusões dos Tipos (C) e (E)

(documento autónomo)

 santa maria da feira câmara municipal

**RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL
DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA DA FEIRA**

PROPOSTAS DE EXCLUSÃO
- FASE 3 -

FICHAS COMPLEMENTARES
Quadro Resumo de Identificação dos Acertos Cartográficos (AC)
e Exclusões dos Tipos (C) e (E)
Memória Descritiva e Justificativa
V2

Santa Maria da Feira
novembro de 2024

REVISÃO
PDM SANTA MARIA DA FEIRA



Anexos III – RERAE – processo de licenciamento para a regularização de um estabelecimento industrial do tipo 3, no âmbito do Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas – RERAE

CCDRN

COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E
DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO NORTE

Ao GAU para registo - processo nº 600/2017/URB
Ilda Almeida 30-01-2020

Processo nº	600 / 6011/URB	1/2
Requerimento nº	4598	26M1
Pago pela guia nº	N. A.	DAU
O Fiscais/ário		
Exmo.(a) Sr.(a)		
Presidente da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira		
Praça da República, 135		
4524-909 SANTA MARIA DA FEIRA		

Data de expedição: 23-01-2020

Sua referência
I2284 - 2019/09/17

Sua comunicação
2019/09/18

Nossa referência
OF_DSOT_CS_1082/2020
RERAE_45/2018

Assunto/Objecto Pedido de parecer no âmbito do Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas - RERAE (DL 165/2014, de 5 de Novembro) relativamente a estabelecimento Industrial – tipo 3
Requerente: Carlos Leandro & Melo, Lda.
Local da pretensão: Rua I, nº 351, Zona Industrial da Silveirinha, S. João de Ver, Santa Maria da Feira.

1. Questões de ordem processual e formal

Em aditamento ao último ofício OF_DSOT_CS_8336/2019, face às considerações já efetuadas no âmbito da localização em área de REN, foram apresentados novos elementos, nomeadamente Planta de Implantação (Área Impermeabilizada em Solo REN) – desenho 8a.

Neste desenho, a legenda refere "Área Impermeabilizada em solo afeto à REN 5.618,00 m²". Esta área corresponde ao polígono com trama amarelo, sendo a soma da área de implantação da construção a legalizar com a área Impermeabilizada exterior que se encontra em REN. Embora estes valores sejam um pouco diferentes dos anteriormente apresentados, serão considerados os corretos, assim como o Desenho 8a, onde a área impermeabilizada em solo afeto à REN corresponde ao polígono a excluir da REN.

Sintetiza-se, agora, o essencial da informação em termos de REN, transmitido no decurso deste processo: Tendo em conta a carta da REN do concelho de Santa Maria da Feira (Portaria n.º 137/2014), verifica-se que a área afeta à atividade industrial, incide parcialmente sobre REN, no sistema "áreas de infiltração máxima", interferindo totalmente com edificação existente a regularizar e com parte da área pavimentada. O pavilhão principal não interfere com REN, situando-se parte da sua área de implantação na área que foi excluída para esse fim, E25. O lote é limitado a Sul por "leitos de cursos de água", no entanto a área edificada e pavimentada não interfere com esta tipologia. A ação não é enquadrável nas que constam do Anexo II do Regime Jurídico da REN, pelo que, a pretensão não tem enquadramento no regime Jurídico da REN. O licenciamento do pavilhão em situação irregular e área impermeabilizada, só poderá ser possível, havendo uma exclusão daquelas áreas da delimitação da REN. Pelas áreas em presença, considerando que o pavilhão principal e área circundante se encontram em situação regular, poderá aplicar-se a alteração simplificada da delimitação da REN, prevista no art.º 16.º-A do RJREN prevista na alínea a) do seu parágrafo I.



Em conclusão, a área da REN a ser excluída para que neste processo RERAE se possa regularizar as instalações da empresa em referência, situa-se no prolongamento da exclusão E25, no limite da delimitação da tipologia "áreas de infiltração máxima", terá um valor de 5.618,00 m² e já se encontra impermeabilizada, pelo que já não desempenha as funções inerentes a esta tipologia, a sua exclusão não afeta significativamente as funções desta tipologia e tem parecer favorável desta CCDRN.

A APA, I.P. também emitiu parecer favorável à exclusão da REN através do seu ofício S042962-2018, de 13-7-2018.

O Desenho 8a - Planta de Implantação (com indicação da área impermeabilizada em solo REN) deverá ser anexado à Ata da Conferência Decisória.

II. Elementos necessários para a conferência decisória (artigo 9.º):

Ainda no âmbito das competências previstas no RERAE designadamente no que respeita à eventual proposta de alteração dos IGT, importa reforçar o informado anteriormente.

Deve ser enviada juntamente com a convocatória, a Informação a elaborar pelo Município na sua qualidade de responsável pelo IGT, da qual deverá constar a informação e propostas do Município adequadas a que, na conferência procedural, se possa apreciar e decidir sobre as seguintes matérias previstas no RERAE, designadamente:

- a) As normas dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares a alterar, o sentido da alteração e o âmbito territorial da mesma (n.º 6, do art.º 11.º).
- b) A incidência territorial da suspensão (que só ocorre caso a alteração, a revisão ou a elaboração do novo plano não seja aprovada até à emissão de título definitivo – n.º 5 do art.º 12.º), bem como as disposições a suspender, que são obrigatoriamente identificadas na deliberação final da conferência decisória e devem restringir-se ao estritamente necessário por forma a permitir, consoante o caso, a manutenção do estabelecimento ou da instalação ou a sua alteração ou ampliação, bem como a adoção das medidas corretivas e de minimização fixadas (n.º 6 do artigo 12.º).

Alerta-se ainda para o exposto no n.º 3 e 4, do art.º 10.º do RERAE, que refere que a ponderação da regularização do estabelecimento, por referência aos IGT, tem em conta os aspetos elencados nas alíneas a) a f), os quais devem ser todos objeto de análise detalhada e pronúncia fundamentadas.

Face ao exposto, esclarece-se sobre esta matéria que previamente à conferência decisória, a Câmara Municipal de Santa da Feira deverá clarificar qual o procedimento a seguir e de que forma pretende a pretensão no enquadramento PDM, e identificar os seguintes aspetos a incluir na ATA que resultar na Deliberação final:

- A identificação das normas dos IGT, com as quais a pretensão não se conforma;



santa maria da feira câmara municipal

2/2
Revisão



COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E

DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO NORTE

- A identificação das normas que a Câmara Municipal decide dispensar do respetivo cumprimento, total ou parcialmente, em sede de licenciamento;
 - Fundamento da dispensa de sujeição do procedimento que estiver em causa, a AAE;
 - Suspensão do PMOT e estabelecimento de Medidas Preventivas caso o procedimento não ocorra no prazo estipulado (com remissão para Planta anexa);
 - Caso a alteração implique alteração da classe de espaço: fundamentação nos conceitos do DR 15/2015 – artº 7º;
- Deverá acautelar-se o cumprimento do artº 16º do DL 124/2006, de 28 de junho na nova redação que lhe foi conferida pelo do DL 14/2019, de 21 de Janeiro, designadamente no que se refere à obtenção do parecer da CMDF – Comissão Municipal de Defesa da Floresta.

Com os melhores cumprimentos,

Diretora de Serviços de Ordenamento de Território

Maria Cristina Guimarães

Maria Cristina Guimarães

 REPÚBLICA
PORTUGUESA
RUA RAÍNHA D. ESTEFÂNIA, 251 - 4150-394 PORTO - WWW.CCDR-N.PT
TEL: 226 085 300 - FAX: 226 061 489 - E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

CM, E, 17, 1160 26.M.01. 2020/01/28



santa maria da feira câmara municipal

Anexos IV – Delimitação da REN do Município de Santa Maria da Feira

Mosaico das 12 folhas da carta da REN, escala 1:10000

(capa autónoma)

