



**INFORMAÇÃO/PROPOSTA**

**número interno**  
04/DP/2023

**data**  
2023/12/20

**Páginas**  
Página 1 de 9

**assunto**

**Plano de Urbanização da Cidade de Santa Maria da Feira - Início do procedimento de elaboração**

**origem**

**destino**

**Ana Ferreira**  
Chefe da Divisão de Planeamento

**Ana Ozório, Arqt.ª**  
Vereadora do Pelouro de Urbanismo, Planeamento, Transportes e Mobilidade

**Despacho**

*Considerando a informação que antecede, proponho que a Câmara Municipal delibere:*

- 1 - A elaboração do Plano de Urbanização da cidade de Santa Maria da Feira;*
- 2 - Estabelecer o prazo de 24 meses para a sua elaboração;*
- 3 - Estabelecer o prazo de 15 dias úteis, a contar do dia seguinte ao da publicação do Aviso no Diário da República, para o período de participação pública;*
- 4 - Sujeitar a elaboração do Plano de Urbanização da Cidade de Santa Maria da Feira a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE);*
- 5 - A publicação das deliberações no Diário da República, através de editais, nos lugares de estílo, no sítio da Internet da Câmara Municipal, na comunicação social e na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial.*

A Vereadora

Ana Ozório, Arqt.ª

O Plano de Urbanização é a figura de planeamento com maior aptidão para o desenvolvimento urbano das cidades. Assim refere o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território, no seu artigo 98º, n.º 3, que refere "Nas sedes de concelho e nas áreas urbanas com mais de 25.000 habitantes, o regime do uso do solo deve ser previsto, preferencialmente, em plano de urbanização municipal."

AF/DP



## Feira

As razões apontadas para o efeito do crescimento das cidades portuguesas, em particular as de maior pressão urbanística, são sobretudo as que se relacionam com o território urbano ter vindo a ser gerido através de uma figura, os Planos Diretores Municipais (PDM) que não se demonstra como a mais própria para o efeito e que tem vindo a permitir, através do seu método, que as cidades se tenham desenvolvido de forma pouco articulada entre as suas diversas áreas e zonas.

Com efeito, os índices abertos e abstratos dos PDM podem servir para classificar o solo urbano, mas não para o qualificar. O mesmo índice pode ter desenhos urbanos diversificados, não respondendo às características do território edificado envolvente e traduzindo, com frequência, ruturas edificatórias de impacto significativo na harmonia da paisagem urbana.

O Plano de Urbanização possui a escala urbana própria de cidades e, de acordo com os seus conteúdos estabelecidos em sede do regime jurídico mencionado, possui as matérias próprias de definição dos programas e do desenho para o desenvolvimento urbano equilibrado e é um instrumento imprescindível para uma melhor clarificação dos procedimentos de gestão urbanística, algo que se considera urgente face às pressões urbanísticas que a cidade de Santa Maria da Feira se tem vindo a deparar.

Por outras palavras, o ordenamento do território, em contexto municipal apresenta como principais preocupações as definições dos perímetros urbanos e os perímetros dos aglomerados rurais, as grandes áreas de solos agrícolas e florestais, as condicionantes de ordem superior, tais como a Reserva Agrícola Nacional e a Reserva Ecológica Nacional e demais restrições de utilidade pública, enquanto o Plano de Urbanização, que se elabora em contexto de cidade, está para além da classificação do solo, promovendo uma qualificação pormenorizada do espaço urbano à escala e conteúdo apropriados. Trata-se assim de, para além da classificação dos solos, qualificá-lo em função das suas características singulares, em cada área ou zona da cidade.

A gestão e desenvolvimento de espaços urbanos densos e multifuncionais devem conter elementos urbanísticos próprios. É neste sentido que a figura de plano diretor municipal com os seus índices abstratos e generalistas e os seus macro zonamentos territoriais não se



constituem como peça adequada de planeamento para áreas urbanas densas e multifuncionais.

No mesmo sentido da necessidade de elaboração de Plano de Urbanização se pronuncia o Programa Nacional de Políticas de Ordenamento do Território, PNPOT, que através da sua Diretriz 79 refere a importância que a *“qualidade do desenho urbano e da urbanização são fundamentais do funcionamento das áreas urbanas... contribuindo para a atratividade territorial e para a qualidade de vida dos seus habitantes”* e conclui *“Para alcançar níveis superiores de qualidade nestas dimensões o PNPOT aponta a necessidade de se reforçar a dinâmica de elaboração de Planos de Urbanização, à escala territorial adequada”*.

Reforça ainda o PNPOT, na sua diretriz 80, que o plano de urbanização *“em função das realidades territoriais a abordagem de planeamento e gestão deve considerar as áreas de urbanização concentrada, centrais e periféricas, as áreas de urbanização descontínua e fragmentada (incluindo situações de incompletude e abandono) e áreas de edificação dispersa a estruturar, independentemente da sua génese... encontrando os instrumentos e as escalas mais adequadas para a definição de soluções de desenho urbano, urbanização e funcionalidade.”* Manifesta assim um conjunto de preocupações para os quais considera a figura do Plano de Urbanização para atender, procurar corrigir e preparar, os diferentes territórios urbanos que compõe a cidade tradicional, densa e compacta, mas também o seu âmbito alargado de descontinuidade e fragmentação e dispersão que importa estruturar.

A figura de Plano de Urbanização, por atender aos parâmetros urbanísticos e zonamentos-específicos, de base tipo-morfológica, mostram-se adequados, na escala e conteúdos, para a gestão e desenvolvimento desta tipologia complexa e inter-relacional de espaços urbanos. As principais preocupações de um plano de urbanização preenchem matérias de reabilitação e regeneração urbana, qualificação do espaço público, imagem urbana através de coerências de alinhamentos e cérceas, estruturas verdes e azuis de cariz urbano, relaciona a escala de trabalho com a mobilidade urbana sustentável, analisa a distribuição das funções urbanas e administrativas e ainda, traça as principais linhas de novas áreas de desenvolvimento urbano garantindo os necessários sistemas de continuidade com a cidade existente.

Importa então que o Plano de Urbanização transporte consigo a relação concreta entre o tipo de construção edificatória permitida e a morfologia urbana existente e proposta, melhorando significativamente a imagem da cidade de Santa Maria da Feira através dos seus parâmetros urbanísticos de desenho urbano ao invés dos índices urbanísticos típicos dos PDM que, através dos mesmos rácios, poderão surgir múltiplas formas de combinação e variedade de tipologias de construção. Do mesmo modo, as mesmas densidades expostas nos índices podem provocar diversas formas urbanas e importa que sejam articuladas com as pré-existentes para permitir as necessárias conexões e sistemas de continuidade e para os quais, os planos de urbanização são a peça adequada.

O desenvolvimento da cidade de Santa Maria da Feira processou-se de forma orgânica e que, não raras vezes, ainda possui, no interior de irregulares quarteirões, um conjunto significativo de “vazios” que urge desenhar ou, no mínimo, procurar produzir uma malha de redes intermédias, resolvendo ruturas das malhas capilares ou orgânicas e articulando-as com o sistema urbano arterial.

Assim, através do desenvolvimento edificado e morfológico, a cidade foi encontrando áreas contíguas a pré-existências que lhe forneceram os sistemas de continuidade urbana e ecológica e a conetividade urbana e viária que a desenhou ao longo dos anos e, nesse crescimento encontrou uma outra forma morfológica, com a qual parece não ter qualquer tipo de relação. A verdade, é que tendo tal acontecido, a escala e o conteúdo do Plano de Urbanização terão de responder e relacionar estas diferentes formas urbanas garantindo a melhor relação e integração possível.

Todo o Plano de Urbanização tem que ter em conta o seu território pertinente, com o qual a área de trabalho estabelece relações territoriais e funcionais, sem o qual os fenómenos urbanos da cidade e do seu entorno não poderão ser totalmente compreendidos. Importa assim, em Santa Maria da Feira, considerar o que na atualidade se intitula de “cidade alargada” ou “expandida”, porque um dos papéis principais de um plano de urbanização é, justamente, o de cerzir os territórios que terão de encontrar coerência nas coexistências de formas e modelos diversificados.

da

2/3  


Face ao exposto, todos estes fatores nos impellem para a urgência na elaboração de um Plano de Urbanização devidamente estruturado, com medidas capazes de iniciar um processo de inversão do paradigma instalado em Santa Maria da Feira, produzindo-se um documento com escalas mais adequadas para a definição de soluções de desenho urbano, urbanização e funcionalidade.

Neste contexto, considera-se de relevante Interesse a elaboração do Plano de Urbanização da cidade de Santa Maria da Feira (PUSMF), cujo procedimento se encontra definido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Considerando que um Plano de Urbanização tem como objetivo o desenvolvimento e concretização do Plano Diretor Municipal, por fim a estruturar o solo e o seu aproveitamento, a elaboração do PUSMF deverá ter em conta os seguintes objetivos:

- Programar, de forma estruturada, o desenvolvimento das áreas de intervenção, articulando de forma faseada e lógica, a otimização das infraestruturas, a colmatação e consolidação das manchas habitacionais, o equilíbrio e harmonização das áreas com serviços, comércio e outras funções terciárias, os equipamentos e os espaços urbanos de utilização coletiva;
- Promover soluções de colmatação, consolidação, de continuidade urbana, também do ponto de vista volumétrico e da morfologia urbana, bem como a estrutura ecológica e a continuidade biofísica e ambiental;
- Assegurar a articulação do solo urbano e solo rústico complementar, garantindo a integração e proteção dos valores naturais e paisagísticos, estrutura ecológica e vias de comunicação;
- Articular os diferentes e idiossincráticos espaços urbanos da cidade de forma a dotá-la de coerência e legibilidade;
- Potenciar o património edificado e natural como âncoras para o desenvolvimento cultural e económico da cidade;
- Promover uma ocupação urbana multifuncional apoiada numa rede de espaços públicos de apoio à diversidade de mobilidades contemporâneas e articulados com a envolvente;



- Promover uma imagem urbana equilibrada;
- Promover a ocupação efetiva de espaços devolutos, aumentando as dinâmicas e vivências da cidade bem como as condições de segurança da sua permanente utilização;
- Elaborar parâmetros urbanísticos à escala e conteúdos apropriados às áreas urbanas densas e plurifuncionais;
- Articular as políticas de mobilidade urbana sustentável previstas e propostas;
- Prever e estruturar, através do programa de desenho urbano, as áreas de desenvolvimento urbano, dotando estas áreas de sistemas de continuidade e evitando o ser crescimento fragmentado, avulso e orgânico;
- Colmatar e estruturar espaços urbanos de cariz disperso e fragmentado, promovendo a sua compactação e colmatação, promovendo a lógica das malhas urbanas;
- Integrar no sistema urbano, na área do plano, o modelo linear de edificação ao longo de antigas estradas de saída e entrada da cidade, promovendo a sua urbanidade através de propostas de transformação de estrada de ligação em rua urbana;
- Preparar as áreas de génese rural que, entretanto, evoluíram para territórios urbanos, em particular nas imediações da cidade, para a possibilidade do desenvolvimento urbano, quer em edificação, quer em equipamentos de utilização pública e coletiva;

Nos termos do disposto art.º 76, nº1 do RJIGT, a elaboração dos Planos Municipais é determinada por deliberação da Câmara Municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, devendo ser publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da Câmara Municipal.

Nos termos do disposto no n.º 2, do artigo 8.º do RJIGT, durante o prazo fixado para o período de participação pública, os interessados poderão formular sugestões, apresentar informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do Plano.

A participação deve ser efetuada por escrito, dirigida ao Presidente da Câmara Municipal através do correio eletrónico [santamariadafeira@cm-feira.pt](mailto:santamariadafeira@cm-feira.pt), por via postal para o endereço *Praça da República, Apartado 135, 4524-909 Santa Maria da Feira* ou por entrega pessoal nos serviços do Atendimento

Municipal, situados na Rua Dr. Elísio Castro, n.º 37, na cidade de Santa Maria da Feira, com identificação expressa do assunto, nome e morada

Nos termos do disposto no n.º 1, do artigo 78.º, e n.º 1 do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, deve ainda a Câmara determinar a sujeição do Plano de Urbanização a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

Assim, considerando o que antecede, propõe-se que o assunto seja submetido à Câmara Municipal, devendo a deliberação conter os elementos que a seguir se elencam:

- Determinar a elaboração do Plano de Urbanização da cidade de Santa Maria da Feira e estabelecer o prazo de 24 meses para a sua elaboração, neste se incluindo os períodos de tempo necessários aos procedimentos subsequentes legalmente estabelecidos, designadamente para a concertação, discussão pública, ponderação dos respetivos resultados, aprovação e publicação, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT;
- Estabelecer um prazo de 15 dias úteis, a contar do dia seguinte ao da publicação do Aviso no Diário da República;
- Sujeitar o Plano de Urbanização da Cidade de Santa Maria da Feira a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE);
- Promover a publicação das deliberações no Diário da República e divulgá-las através de editais, nos lugares de estilo, no sítio da internet da Câmara Municipal, na comunicação social e na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial.

Anexo: Planta de Localização do PUSMF, que faz parte integrante e acompanha esta informação.

A Consideração Superior,

A chefe de Divisão de Planeamento

  
(Ana Ferreira)

AF/DP

Municipal de Santa Maria da Feira  
Rua Dr. Elísio Castro, 37  
4460-307 Santa Maria da Feira  
Tel: 253 610 000  
Fax: 253 610 001  
www.cm-smf.pt

