

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1	Data	13/02/2026
N.º Processo	268/2026/URB	Rua	do Castiis
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano quer no PDM publicado em 2015 bem como na proposta de revisão objeto de discussão pública.

Contudo, a classificação do solo em solo urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente abastecimento de água e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto), pelo que a pretensão foi acolhida.

----- Contém outro processo do mesmo requerente que completa esta participação através da junção de documentos que originou um novo processo (Nº Ordem 125 - Proc. 498/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	2	Data	16/02/2026
N.º Processo	272/2026/URB	Rua	1º dezembro
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	3	Data	16/02/2026
N.º Processo	274/2026/URB	Rua	do Verde
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 1751/2024/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	4	Data	16/02/2026
N.º Processo	279/2026/URB	Rua	Joaquim Pinto
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Pedido de Esclarecimento
Requerente	Participante	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço florestal, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão florestal” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	5	Data	16/02/2026
N.º Processo	282/2026/URB	Rua	do Outeiro
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

----- Contém uma duplicação originada pela junção de documentos (Nº
Ordem 160 - Proc. 282/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	6	Data	18/02/2026
N.º Processo	287/2026/URB	Rua	Alto do Viso
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	7	Data	18/02/2026
N.º Processo	288/2026/URB	Rua	Dr. Eduardo Vaz
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM de 1.ª geração, publicado em 1993 e em solo urbano no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	8	Data	18/02/2026
N.º Processo	289/2026/URB	Rua	8 de agosto
Freguesia	Arrifana	Tipo de Participação	Pedido de Esclarecimento
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Sobre as questões colocadas informa-se:

Sobre o Ponto 1 da participação:

A habitação unifamiliar indicada localiza-se na Rua 8 de Agosto nº131, Arrifana e encontra-se fora da área de reabilitação urbana (ARU) da Área Central de Arrifana, área de reabilitação urbana mais próxima.

A ARU da Área Central de Arrifana foi aprovada em Assembleia Municipal, em sessão ordinária de 11 de setembro de 2021 sob proposta da Câmara Municipal nos termos do Aviso n.º 20603/2021, de 2 de novembro, publicado no Diário da República 2.ª série, n.º 212, com a correspondente «Operação de Reabilitação Urbana – Sistemática» aprovada em Assembleia Municipal, em sessão ordinária de 23 de setembro de 2022, sob proposta da Câmara Municipal nos termos do Aviso nº19965/2022, de 19 de outubro, publicado no Diário da República 2.ª série, n.º 202.

Nos termos do estabelecido no artigo 20º-A do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal submete à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Assim, poderá o Município vir a ponderar uma eventual alteração, não cabendo no procedimento de Revisão do PDM fazer essa alteração, se a mesma se colocar como pertinente face à avaliação a concretizar da execução da operação de reabilitação urbana vigente e colocando-se essa alteração como estratégica. Em consonância com o estabelecido no RJRU, para uma ponderação de revisão/alteração de uma ORU/ARU coloca-se como determinante a respetiva avaliação da execução que sustente e consubstancie uma eventual revisão/alteração.

Assim, e por ora, considerando o supra indicado não se coloca a revisão/alteração da ORU/ARU da Área Central de Arrifana.

Dá-se nota de que se encontram previstos incentivos e benefícios fiscais a aplicar fora de ARU.

Sobre o Ponto 2 da participação:

As questões colocadas relativas a eventual viabilidade de edificação para o local indicado na Rua 8 de Agosto (Nº91 e 131) as mesmas extravasam o âmbito do procedimento de Revisão do PDM.

3. DECISÃO	Fora âmbito do PDM
-------------------	--------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	9	Data	18/02/2026
N.º Processo	292/2026/URB	Rua	São Lázaro
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo nº 1495/2023)

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	10	Data	18/02/2026
N.º Processo	296/2026/URB	Rua	Fonte do Uíma
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente abastecimento de água e de prestação dos serviços associados. Adicionalmente, a rede de saneamento localiza-se a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de Processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	11	Data	19/02/2026
N.º Processo	298/2026/URB	Rua	da Seara
Freguesia	Vila Maior	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	12	Data	19/02/2026
N.º Processo	299/2026/URB	Rua	Lugares da Gândara e Relva
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

Tratando-se de uma área sem edificação e sem infraestruturação, a sua execução deve ser programada no respetivo programa de execução e inscrita nos planos de atividades e orçamentos municipais, conforme previsto no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015.

Deste modo, a pretensão será integrada numa Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG), uma área do território sujeita a um programa de ocupação específico que condiciona a sua gestão, exige a coordenação das operações urbanísticas com a execução programada das ações previstas no plano, em conformidade com objetivos definidos para a mesma, incluindo o respetivo regime de reversão de solo para Espaços Agrícolas.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	13	Data	19/02/2026
N.º Processo	100/2025/URB	Rua	da Póvoa
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto). Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	14	Data	19/02/2026
N.º Processo	300/2026/URB	Rua	do Calvário
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

Dá-se nota da existência de Processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM

A classificação do solo como urbano como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	15	Data	19/02/2026
N.º Processo	302/2026/URB	Rua	Padre Francisco Joaquim Alves
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

Dá-se nota da existência de Processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Processo nº 2650/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	16	Data	19/02/2026
N.º Processo	314/2026/URB	Rua	da Corga D'Arca
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (PIP Aprovado – processo n.º 719/2024/URB, DESP. 31247/20024; PIP Aprovado – processo n.º 718/2024/URB, DESP 31293/2024 – processo n.º 2805/2025, arquitetura aprovada, com despacho em 5/2/2025 (DESP: 5843/2026))

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	17	Data	20/02/2026
N.º Processo	315/2026/URB	Rua	de Guilhadães
Freguesia	Arrifana	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 1654/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	18	Data	20/02/2026
N.º Processo	316/2026/URB	Rua	da Carvalhosa
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	19	Data	20/02/2026
N.º Processo	318/2026/URB	Rua	da Lameirada e do Tojeiro
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando o aumento da capacidade construtiva. No entanto, no PDM em vigor o terreno estava classificado como aglomerado rural e espaço agrícola, e na proposta final do PDM como espaço habitacional tipo III e espaço agrícola, conferindo maior capacidade construtiva.

A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

A delimitação e diferenciação das subcategorias de espaço habitacional visam adequar a intensidade de ocupação, utilização e transformação do solo às características urbanísticas efetivamente verificadas em cada área, promovendo uma gestão equilibrada do território e assegurando a compatibilidade entre as capacidades instaladas das infraestruturas, a estrutura viária, a morfologia urbana e a salvaguarda da qualidade urbanística e ambiental.

No caso em apreço, a classificação como espaço habitacional tipo III encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

A alteração para uma classificação que permita maior capacidade construtiva implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

Face ao exposto, considera-se que a proposta de classificação como espaço habitacional tipo III se mantém adequada e devidamente fundamentada, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	20	Data	20/02/2026
N.º Processo	319/2026/URB	Rua	da Lameirada
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico em profundidade, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	21	Data	20/02/2026
N.º Processo	322/2026/URB	Rua	Trav. Póvoa
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se parcialmente em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	22	Data	20/02/2026
N.º Processo	324/2026/URB	Rua	São Pedro
Freguesia	Santa Maria de Lamas	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	23	Data	20/02/2026
N.º Processo	326/2026/URB	Rua	do Pinheiro
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	24	Data	20/02/2026
N.º Processo	327/2026/URB	Rua	João Paulo II
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	25	Data	23/02/2026
N.º Processo	329/2026/URB	Rua	das Gândaras
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural no PDM de 1.ª geração, publicado em 1993 e parcialmente como solo rural no PDM publicado em 2015, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	26	Data	23/02/2026
N.º Processo	330/2026/URB	Rua	Estrada de Travanca – EN223
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	--	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de Processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Processo 1688/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	27	Data	23/02/2026
N.º Processo	332/2026/URB	Rua	Alto de Fafião
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano infraestruturado, numa área classificada como solo urbano desde do PDM de 1993, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto). Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, considerou-se que a área reúne condições para ser classificada como solo urbano, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, pelo que a pretensão possa ser acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	28	Data	23/02/2026
N.º Processo	333/2026/URB	Rua	da Gandarinha
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde do PDM de 1993, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano e a respetiva programação da infraestrutura em falta, no programa de execução do plano, considerou-se que a área reúne condições para ser classificada como solo urbano, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados.

Em suma, a pretensão foi a acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	29	Data	23/02/2026
N.º Processo	337/2026/URB	Rua	Av. da Igreja
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se parcialmente em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	30	Data	23/02/2026
N.º Processo	338/2026/URB	Rua	Quinta da Assunção – Lote 7
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	31	Data	23/02/2026
N.º Processo	339/2026/URB	Rua	do Ramalhal e Aldeia de Cima
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	32	Data	23/02/2026
N.º Processo	341/2026/URB	Rua	De Travanca de Cima, n.º 721
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 299/2023/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	33	Data	23/02/2026
N.º Processo	342/2026/URB	Rua	Dos Tamanqueiros
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	34	Data	24/02/2026
N.º Processo	346/2026/URB	Rua	Ribeiras
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	35	Data	24/02/2026
N.º Processo	350/2026/URB	Rua	das Cavadas e Da Barroca
Freguesia	Espargo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de Processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Proc. n.º 2106/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	36	Data	24/02/2026
N.º Processo	351/2026/URB	Rua	Das Cavadas
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo urbano no PDM publicado 2015. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adegue a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	37	Data	24/02/2026
N.º Processo	353/2026/URB	Rua	Relva da Mata
Freguesia	Santa Maria de Lamas	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

----- Contém uma duplicação originada pela junção de documentos (Nº Ordem 300 - Proc. 353/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	38	Data	24/02/2026
N.º Processo	354/2026/URB	Rua	Entre Quintas
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	39	Data	24/02/2026
N.º Processo	356/2026/URB	Rua	Trav. do Caminho Fundo
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado parcialmente em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), ficando a conceção e execução técnica dessa extensão de rede/ramal sob a responsabilidade e encargo do particular.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	40	Data	24/02/2026
N.º Processo	357/2026/URB	Rua	Monte de Cima, n.º 827
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise está parcialmente edificado e urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	41	Data	24/02/2026
N.º Processo	358/2026/URB	Rua	do Centro Social
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão situa-se na continuidade de aglomerado rural, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	42	Data	24/02/2026
N.º Processo	359/2026/URB	Rua	Dos Moinhos
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	43	Data	24/02/2026
N.º Processo	365/2026/URB	Rua	EN1/Central
Freguesia	Mozelos	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de Processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Processo n.º 2837/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	44	Data	25/02/2026
N.º Processo	370/2026/URB	Rua	da Jacinta, nº111
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

Importa esclarecer que, apesar de o requerente solicitar a alteração de espaço florestal para solo urbano, a área em causa já se encontrava classificada como solo urbano, na subcategoria de espaços verdes de logradouro, conforme a proposta de revisão do PDM objeto de discussão pública.

A pretensão apresentada visa, assim, a alteração da qualificação do solo, de espaços verdes de logradouro para espaços habitacionais tipo III.

A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

A delimitação e diferenciação das subcategorias de espaço habitacional visam adequar a intensidade de ocupação, utilização e transformação do solo às características urbanísticas efetivamente verificadas em cada área, promovendo uma gestão equilibrada do território e assegurando a compatibilidade entre as capacidades instaladas das infraestruturas, a estrutura viária, a morfologia urbana e a salvaguarda da qualidade urbanística e ambiental.

No caso em apreço, a classificação como espaços verdes de logradouro encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

A alteração para espaços habitacionais tipo III implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

Face ao exposto, considera-se que a proposta de classificação como espaços verdes de logradouro se mantém adequada e devidamente fundamentada, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	45	Data	25/02/2026
N.º Processo	371/2026/URB	Rua	Trav. da Cerejeira
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	46	Data	25/02/2026
N.º Processo	372/2026/URB	Rua	Av. do Lameiro
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	47	Data	25/02/2026
N.º Processo	373/2026/URB	Rua	Entre Quintas
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	48	Data	25/02/2026
N.º Processo	374/2026/URB	Rua	Joaquim Domingos Maia, nº. 932
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se parcialmente em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), versando um acerto em profundidade, mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	49	Data	25/02/2026
N.º Processo	376/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	50	Data	25/02/2026
N.º Processo	378/2026/URB	Rua	Viela da Rocha, nº. 488A
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	51	Data	25/02/2026
N.º Processo	391/2026/URB	Rua	N223
Freguesia	Espargo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de espaço habitacional tipo III para espaço central tipo III.

A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

A delimitação e diferenciação das subcategorias de espaço habitacional visam adequar a intensidade de ocupação, utilização e transformação do solo às características urbanísticas efetivamente verificadas em cada área, promovendo uma gestão equilibrada do território e assegurando a compatibilidade entre as capacidades instaladas das infraestruturas, a estrutura viária, a morfologia urbana e a salvaguarda da qualidade urbanística e ambiental.

No caso em apreço, a classificação como espaço habitacional tipo III encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

A alteração para espaço central tipo III implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

Face ao exposto, considera-se que a proposta de classificação como espaço habitacional tipo III se mantém adequada e devidamente fundamentada, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	52	Data	25/02/2026
N.º Processo	394/2026/URB	Rua	Das Barras
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Observação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	53	Data	25/02/2026
N.º Processo	395/2026/URB	Rua	das Estrelas
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto destinado a integrar as pré-existências e garantir a colmatação do tecido urbano existente, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a integrar as pré-existências e garantir a colmatação do tecido urbano existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	54	Data	25/02/2026
N.º Processo	397/2026/URB	Rua	Via Estruturante Espargo- Paços
Freguesia	Espargo	Tipo de Participação	Observação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rural no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	55	Data	25/02/2026
N.º Processo	398/2026/URB	Rua	Rio Douro
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo rústico desde o PDM 1993. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO

Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	56	Data	25/02/2026
N.º Processo	399/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da ----- Contém uma duplicação originada por erro de submissão (Nº Ordem 57 - Proc. 399/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	57	Data	25/02/2026
N.º Processo	399/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO DUPLICADO - Esta duplicação teve origem em erros de submissão que acrescentou um novo número de requerimento à participação já submetida (Nº Ordem 56 - Proc. 399/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	58	Data	26/02/2026
N.º Processo	402/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da ----- Contém uma duplicação originada por erro de submissão (Nº Ordem 59 - Proc. 402/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	59	Data	26/02/2026
N.º Processo	402/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO DUPLICADO - Esta duplicação teve origem em erros de submissão que acrescentou um novo número de requerimento à participação já submetida (Nº Ordem 58 - Proc. 402/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	60	Data	26/02/2026
N.º Processo	403/2026/URB	Rua	Trav. dos Casais, n.º 42
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rural no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de Processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Processo n.º 727/2019/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	61	Data	26/02/2026
N.º Processo	405/2026/URB	Rua	Av. 25 de Abril e Dr. Paulo Sá
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, verificando-se apenas a alteração da categoria e/ou subcategoria do espaço.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 511/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	62	Data	26/02/2026
N.º Processo	406/2026/URB	Rua	Av.Monumento e Pinhal do Conde
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública verificando-se apenas a alteração da categoria e/ou subcategoria do espaço.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	63	Data	26/02/2026
N.º Processo	407/2026/URB	Rua	Trav. das Caniças, Nº 94
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	64	Data	26/02/2026
N.º Processo	408/2026/URB	Rua	Av. Principal nº 300
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

Analizada a pretensão considera-se que o espaço de atividades económicas (AAE) tipo I, está completamente consolidado totalmente edificado, levando à ponderação e aceitação da alteração da qualificação do solo de espaço de atividades económicas (AAE) tipo I para espaço urbano central tipo II (ECII), que será mais adequada face às características morfotipológicas da envolvente e a sua integração na malha urbana existente.

Em suma, com a alteração da qualificação do solo, a pretensão é acolhida

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	65	Data	26/02/2026
N.º Processo	409/2026/URB	Rua	Das Gândaras
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural no PDM de 1.ª geração, publicado em 1993 e parcialmente em solo rústico no PDM publicado em 2015 mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	66	Data	26/02/2026
N.º Processo	410/2026/URB	Rua	Av. Prof. Vicente Coelho
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

----- Contém uma duplicação originada por erro de submissão (Nº Ordem 67 - Proc. 410/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	67	Data	26/02/2026
N.º Processo	410/2026/URB	Rua	
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO DUPLICADO - Esta duplicação teve origem em erros de submissão que acrescentou um novo número de requerimento à participação já submetida (Nº Ordem 66 - Proc. 410/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	68	Data	26/02/2026
N.º Processo	413/2026/URB	Rua	São José
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	--
Requerente	Outro	Âmbito	Herdeiro
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente rede de saneamento e de prestação dos serviços associados. Adicionalmente, a rede de abastecimento de água localiza-se a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	69	Data	26/02/2026
N.º Processo	414/2026/URB	Rua	São José
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	--
Requerente	Outro	Âmbito	Herdeiro
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente rede de saneamento e de prestação dos serviços associados. Adicionalmente, a rede de abastecimento de água localiza-se a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	70	Data	26/02/2026
N.º Processo	415/2026/URB	Rua	São José
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	--
Requerente	Outro	Âmbito	Herdeiro
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente rede de saneamento e de prestação dos serviços associados. Adicionalmente, a rede de abastecimento de água localiza-se a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	71	Data	26/02/2026
N.º Processo	416/2026/URB	Rua	São José
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	--
Requerente	Outro	Âmbito	Herdeiro
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente rede de saneamento e de prestação dos serviços associados. Adicionalmente, a rede de abastecimento de água localiza-se a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	72	Data	26/02/2026
N.º Processo	417/2026/URB	Rua	São José
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	--
Requerente	Outro	Âmbito	Herdeiro
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente rede de saneamento e de prestação dos serviços associados. Adicionalmente, a rede de abastecimento de água localiza-se a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	73	Data	26/02/2026
N.º Processo	418/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da ----- Contém uma duplicação originada por erro de submissão (Nº Ordem 75 - Proc. 418/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	74	Data	26/02/2026
N.º Processo	419/2026/URB	Rua	São José
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	--
Requerente	Outro	Âmbito	Herdeiro
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente rede de saneamento e de prestação dos serviços associados. Adicionalmente, a rede de abastecimento de água localiza-se a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	75	Data	26/02/2026
N.º Processo	418/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO DUPLICADO - Esta duplicação teve origem em erros de submissão que acrescentou um novo número de requerimento à participação já submetida (Nº Ordem 73 - Proc. 418/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	76	Data	26/02/2026
N.º Processo	420/2026/URB	Rua	Das Austrálias
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	77	Data	27/02/2026
N.º Processo	422/2026/URB	Rua	Do Coteiro
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Pedido de Esclarecimento
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	78	Data	27/02/2026
N.º Processo	423/2026/URB	Rua	Do Forno e do Sameiro
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	79	Data	27/02/2026
N.º Processo	424/2026/URB	Rua	Rio das Valas
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural no PDM de 1.ª geração, publicado em 1993 e em solo rústico no PDM publicado em 2015, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	80	Data	27/02/2026
N.º Processo	426/2026/URB	Rua	São José
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Participante	Âmbito	Herdeiro
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente rede de saneamento e de prestação dos serviços associados. Adicionalmente, a rede de abastecimento de água localiza-se a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

----- Contém uma duplicação originada por erro de submissão (Nº Ordem 81 - Proc. 426/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	81	Data	27/02/2026
N.º Processo	426/2026/URB	Rua	
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Participante	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO DUPLICADO - Esta duplicação teve origem em erros de submissão que acrescentou um novo número de requerimento à participação já submetida (Nº Ordem 80 - Proc. 426/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	82	Data	27/02/2026
N.º Processo	427/2026/URB	Rua	Trav. do Urgueirais
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	83	Data	27/02/2026
N.º Processo	436/2026/URB	Rua	das Murtas
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM publicado em 2015, versando um acerto de continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico de continuidade da frente urbana, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	84	Data	27/02/2026
N.º Processo	437/2026/URB	Rua	das Murtas
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM publicado em 2015, versando um acerto de continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico de continuidade da frente urbana, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	85	Data	27/02/2026
N.º Processo	439/2026/URB	Rua	da Lavandeira, nº166
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto da continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN). Considerando que se trata de um acerto da continuidade da frente urbana, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	86	Data	27/02/2026
N.º Processo	440/2026/URB	Rua	da Ponte, nº112
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão situa-se na continuidade de aglomerado rural, numa área classificada parcialmente como solo rústico desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	87	Data	27/02/2026
N.º Processo	441/2026/URB	Rua	da Lavandeira
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo urbano, no PDM publicado em 2015, mas foi considerada como solo rústico, na categoria de espaço agrícola, na proposta de revisão objeto de discussão pública, integrando Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e da Reserva Ecológica Nacional (REN). A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”. A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Considerando que, na sequência da discussão pública, o município remeteu a proposta à tutela e à entidade competente, as quais não aceitaram a alteração pretendida, e atendendo a que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para ser classificado como solo urbano, bem como ao facto de a proposta constituir apenas um acerto cartográfico efetuado em sede de concertação, em conformidade com as normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais previamente concertadas com as tutelas e com o parecer desfavorável quanto à exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e da exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), conclui-se que a pretensão não foi acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	88	Data	27/02/2026
N.º Processo	443/2026/URB	Rua	da Lavandeira
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto da continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto da continuidade da frente urbana, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	89	Data	27/02/2026
N.º Processo	447/2026/URB	Rua	do Amial
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola e florestal, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola e florestal” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”. A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	90	Data	27/02/2026
N.º Processo	448/2026/URB	Rua	do Amial
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola e florestal, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola e florestal” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”. A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	91	Data	27/02/2026
N.º Processo	449/2026/URB	Rua	do Convento
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	92	Data	27/02/2026
N.º Processo	451/2026/URB	Rua	Estrada Nacional Nº 1
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	93	Data	02/03/2026
N.º Processo	453/2026/URB	Rua	de São José
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	94	Data	02/03/2026
N.º Processo	454/2026/URB	Rua	Doutor Eduardo Vaz
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM de 1.ª geração, publicado em 1993 e em solo urbano no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	95	Data	02/03/2026
N.º Processo	455/2026/URB	Rua	Pinheiro (Lugar de Gamoal)
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço florestal, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão florestal” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	96	Data	02/03/2026
N.º Processo	458/2026/URB	Rua	Bela Vista/Trav. Rua Principal
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 62/2022/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	97	Data	02/03/2026
N.º Processo	459/2026/URB	Rua	das Forças Armadas
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Participante	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 715/2024/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	98	Data	02/03/2026
N.º Processo	460/2026/URB	Rua	Vasco da Gama
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Participante	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural no PDM de 1.ª geração, publicado em 1993 e em solo urbano no PDM publicado em 2015, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	99	Data	02/03/2026
N.º Processo	461/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	100	Data	03/03/2026
N.º Processo	464/2026/URB	Rua	Av. Doutor Carlos Ferreira Soares
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	101	Data	03/03/2026
N.º Processo	465/2026/URB	Rua	Av. Doutor Carlos Ferreira Soares
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	102	Data	03/03/2026
N.º Processo	466/2026/URB	Rua	Trav. da Portela
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, tendo sido integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	103	Data	03/03/2026
N.º Processo	467/2026/URB	Rua	Rio das Valas
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se parcialmente em solo rural no PDM de 1.ª geração, publicado em 1993 e solo urbano no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	104	Data	03/03/2026
N.º Processo	471/2026/URB	Rua	dos Combatentes de Ultramar
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	105	Data	03/03/2026
N.º Processo	472/2026/URB	Rua	de Recarém
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	106	Data	03/03/2026
N.º Processo	473/2026/URB	Rua	Luís de Camões/Descobrimentos
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa que as infraestruturas urbanas básicas se encontram em execução, sob a responsabilidade do município, pelo que se cumprem os requisitos de infraestruturização e de prestação de serviços associados exigidos pelo PDM, garantindo a viabilidade urbanística sem necessidade de inclusão no respetivo programa de execução e consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	107	Data	03/03/2026
N.º Processo	475/2026/URB	Rua	da Ilha /Ponte do Libório
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	108	Data	03/03/2026
N.º Processo	476/2026/URB	Rua	de Espargo de Baixo
Freguesia	Espargo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

Analisada a pretensão considera-se que o espaço de baixa densidade, está completamente consolidado parcialmente edificado, levando à ponderação e aceitação da alteração da qualificação do solo de espaço de baixa densidade para espaço habitacional tipo III que será mais adequada face às características morfotológicas da envolvente e a sua integração na malha urbana existente.

Em suma, com a alteração da qualificação do solo, a pretensão é acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	109	Data	04/03/2026
N.º Processo	479/2026/URB	Rua	Trav. dos Pardais
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	110	Data	04/03/2026
N.º Processo	480/2026/URB	Rua	da Carvalhosa
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	111	Data	05/03/2026
N.º Processo	481/2026/URB	Rua	Ribeira Sá Castro
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	112	Data	05/03/2026
N.º Processo	483/2026/URB	Rua	Principal do Gandal 1070
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade destinado a integrar as pré-existências, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade destinado a integrar as pré-existências, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	113	Data	05/03/2026
N.º Processo	484/2026/URB	Rua	da Cobaixa
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	--	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado parcialmente em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	114	Data	05/03/2026
N.º Processo	485/2026/URB	Rua	da Alegria
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rural no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de Processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Processo n.º 1407/2019/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	115	Data	05/03/2026
N.º Processo	486/2026/URB	Rua	do Lourido – Av. do Mar
Freguesia	Espargo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo parcialmente a mesma classificação (solo rústico) e parte integrada em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Adicionalmente, a área encontra-se abrangida pela Linha de Alta Velocidade (LAV), condicionante cujas servidões e faixas de proteção limitam de forma relevante o uso do solo, reforçando a impossibilidade de enquadrar a pretensão em solo urbano.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	116	Data	05/03/2026
N.º Processo	487/2026/URB	Rua	da Quinta Nova
Freguesia	Espargo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado parcialmente em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), ficando a conceção e execução técnica dessa extensão de rede/ramal sob a responsabilidade e encargo do particular.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 2103/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	117	Data	05/03/2026
N.º Processo	488/2026/URB	Rua	da Quinta Nova
Freguesia	Espargo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), ficando a conceção e execução técnica dessa extensão de rede/ramal sob a responsabilidade e encargo do particular.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 2102/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	118	Data	05/03/2026
N.º Processo	489/2026/URB	Rua	Trav. das Palmeiras
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	119	Data	05/03/2026
N.º Processo	490/2026/URB	Rua	da Castanheira
Freguesia	Mosteirô	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	120	Data	05/03/2026
N.º Processo	491/2026/URB	Rua	Padre Lobo
Freguesia	Mosteirô	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	121	Data	05/03/2026
N.º Processo	492/2026/URB	Rua	de Espargo de Baixo
Freguesia	Espargo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

Analisada a pretensão considera-se que o espaço de baixa densidade, está completamente consolidado parcialmente edificado, levando à ponderação e aceitação da alteração da qualificação do solo de espaço de baixa densidade para espaço habitacional tipo III que será mais adequada face às características morfotológicas da envolvente e a sua integração na malha urbana existente.

Em suma, com a alteração da qualificação do solo, a pretensão é acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	122	Data	06/03/2026
N.º Processo	493/2026/URB	Rua	Orlando Silva
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente abastecimento de água e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 1453/2024/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	123	Data	06/03/2026
N.º Processo	494/2026/URB	Rua	João Paulo II
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	124	Data	06/03/2026
N.º Processo	497/2026/URB	Rua	Trav. Primeiro de Dezembro
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	125	Data	06/03/2026
N.º Processo	498/2026/URB	Rua	do Castiis
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO REPETIDO - Contém outro processo do mesmo requerente com a mesma delimitação. Este processo completou o anterior através da junção de documentos que originou um novo processo (Nº Ordem 1 - Proc. 268/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	126	Data	06/03/2026
N.º Processo	504/2026/URB	Rua	Trav. da 327
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	127	Data	06/03/2026
N.º Processo	507/2026/URB	Rua	das Valas
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Adicionalmente, parte do terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A área insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação integral do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto), pelo que se considera que o terreno, na sua totalidade, não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, exclusivamente na área não abrangida por servidão da RAN, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	128	Data	06/03/2026
N.º Processo	508/2026/URB	Rua	Osvaldo Silva
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Observação
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando a classificação de solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	129	Data	06/03/2026
N.º Processo	509/2026/URB	Rua	Chão da Pedra
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	130	Data	06/03/2026
N.º Processo	511/2026/URB	Rua	das Pedreiras
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 1352/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	131	Data	06/03/2026
N.º Processo	512/2026/URB	Rua	das Joanas
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considerando-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	132	Data	06/03/2026
N.º Processo	513/2026/URB	Rua	da Serra
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço florestal, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão florestal” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	133	Data	06/03/2026
N.º Processo	514/2026/URB	Rua	de são Mamede
Freguesia	Guisande	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

----- Contém uma duplicação originada pela junção de documentos (Nº Ordem 206 - Proc. 514/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	134	Data	09/03/2026
N.º Processo	515/2026/URB	Rua	do Pardieiro
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se parcialmente em solo urbano no PDM publicado 2015. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural, integrando as pré-existências e assegurando a continuidade da frente de rua edificada. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão, foi acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	135	Data	09/03/2026
N.º Processo	516/2026/URB	Rua	do Pardieiro
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se parcialmente em solo urbano no PDM publicado 2015. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural, assegurando a continuidade da frente de rua edificada. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão, foi acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	136	Data	09/03/2026
N.º Processo	517/2026/URB	Rua	Rio Lage
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	137	Data	09/03/2026
N.º Processo	519/2026/URB	Rua	do Forno/Principal
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	138	Data	09/03/2026
N.º Processo	520/2026/URB	Rua	Mozelos de Trás
Freguesia	Mozelos	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Participante	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rural no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Dá-se nota que a delimitação da área/terreno objeto da participação integra uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), tendo-se procedido a um acerto a norte do equipamento existente.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	139	Data	09/03/2026
N.º Processo	521/2026/URB	Rua	Alameda Alfredo Henriques
Freguesia	Mozelos	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Participante	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

No âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

A previsão, ampliação ou criação de novos Espaços de Equipamento deve assentar numa avaliação rigorosa da sua necessidade efetiva, da respetiva viabilidade e da compatibilidade com o modelo territorial preconizado, promovendo simultaneamente a racionalização das infraestruturas existentes, a adequada acessibilidade da população aos serviços, a proteção dos solos com relevante aptidão agrícola ou valor ambiental e a contenção da expansão urbana.

A pretensão apresentada incide sobre solo urbano integrado na categoria de espaço central tipo II, conforme a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal submetida a discussão pública, e visa a alteração da qualificação do solo para a categoria de Espaço de Equipamentos.

Contudo, a alteração pretendida não se revela necessária nem devidamente fundamentada, uma vez que a categoria de espaço central tipo II não inviabiliza, por si só, a eventual instalação futura de equipamentos coletivos, desde que tal venha a justificar-se e seja compatível com o regime de uso do solo aplicável. Por outro lado, a afetação específica à categoria de Espaço de Equipamentos implicaria uma redução da flexibilidade de utilização do solo, condicionando desnecessariamente outras utilizações urbanas compatíveis com a estratégia territorial definida para a área em causa.

Considerando que o regime de uso do solo aplicável à categoria de espaço central tipo II contempla a possibilidade de instalação de equipamentos de utilização coletiva, enquanto uso compatível ou complementar das funções urbanas dominantes, não se justifica a alteração da qualificação do solo para a categoria de Espaço de Equipamentos, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	140	Data	09/03/2026
N.º Processo	522/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	141	Data	09/03/2026
N.º Processo	524/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	142	Data	09/03/2026
N.º Processo	525/2026/URB	Rua	das Caniças
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço florestal, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão florestal” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	143	Data	09/03/2026
N.º Processo	529/2026/URB	Rua	Fundo de Vila/das Sainhas
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rustico, desde o PDM de 1993, integrando a servidão e restrição de utilidade pública, nomeadamente a Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a classificação em solo rústico e a servidão e restrição de utilidade pública, na proposta de revisão objeto de discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, tendo por objetivo, garantir a continuidade e consolidação da frente urbana infraestruturada, existente, procedeu-se ao pedido de exclusão à RAN.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e concertado com as tutelas e com o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação, o após a discussão pública, a pretensão foi e acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	144	Data	09/03/2026
N.º Processo	530/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	145	Data	09/03/2026
N.º Processo	533/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	146	Data	09/03/2026
N.º Processo	534/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	147	Data	09/03/2026
N.º Processo	535/2026/URB	Rua	9 da Urb. Quinta do Arieiro
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Observação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 1687/2021/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	148	Data	09/03/2026
N.º Processo	536/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	149	Data	09/03/2026
N.º Processo	537/2026/URB	Rua	Trav. do Reguengo
Freguesia	Guisande	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de espaços verdes de logradouro para espaços habitacionais tipo III.

No âmbito da ponderação, procedeu-se à reavaliação das necessidades, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

Neste contexto, a alteração da categoria de solo traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	150	Data	09/03/2026
N.º Processo	538/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	151	Data	09/03/2026
N.º Processo	539/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	152	Data	09/03/2026
N.º Processo	540/2026/URB	Rua	Trav. do Rio
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	--	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	153	Data	09/03/2026
N.º Processo	541/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	154	Data	09/03/2026
N.º Processo	542/2026/URB	Rua	Zona Industrial de Escapães
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 2366/1988/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	155	Data	09/03/2026
N.º Processo	543/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	156	Data	09/03/2026
N.º Processo	544/2026/URB	Rua	do Verde
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 1751/2024/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	157	Data	09/03/2026
N.º Processo	546/2026/URB	Rua	do Beco de Joaves/Joaves
Freguesia	Fornos	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se parcialmente em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	158	Data	09/03/2026
N.º Processo	547/2026/URB	Rua	das Costouras
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 1197/2024/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	159	Data	10/03/2026
N.º Processo	548/2026/URB	Rua	Fonte da Ribeira
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rural no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	160	Data	10/03/2026
N.º Processo	282/2026/URB	Rua	
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO DUPLICADO - Esta duplicação teve origem na junção de documentos à participação já submetida (N.º Ordem 5 - Proc. 282/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	161	Data	10/03/2026
N.º Processo	550/2026/URB	Rua	Principal
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto); A pretensão insere-se em solo rústico desde do PDM de 1993. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração às pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

Em suma, considera-se que a pretensão, foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	162	Data	10/03/2026
N.º Processo	552/2026/URB	Rua	da Amizade
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN) em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	163	Data	10/03/2026
N.º Processo	553/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da ----- Contém uma duplicação originada por erro de submissão (Nº Ordem 164 - Proc. 553/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	164	Data	10/03/2026
N.º Processo	553/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO DUPLICADO - Esta duplicação teve origem em erros de submissão que acrescentou um novo número de requerimento à participação já submetida (Nº Ordem 163 - Proc. 553/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	165	Data	10/03/2026
N.º Processo	554/2026/URB	Rua	da Amizade
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	166	Data	10/03/2026
N.º Processo	555/2026/URB	Rua	da Amizade
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	167	Data	10/03/2026
N.º Processo	556/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da
----- Contém uma duplicação originada por erro de submissão (Nº
Ordem 168 - Proc. 556/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	168	Data	10/03/2026
N.º Processo	556/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO DUPLICADO - Esta duplicação teve origem em erros de submissão que acrescentou um novo número de requerimento à participação já submetida (Nº Ordem 167 - Proc. 556/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	169	Data	10/03/2026
N.º Processo	557/2026/URB	Rua	Saul Eduardo Rebelo Valente
Freguesia	Arrifana	Tipo de Participação	Pedido de Esclarecimento
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural no PDM de 1.ª geração, publicado em 1993 e em solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

----- Contém uma duplicação originada por erro de submissão (Nº Ordem 170 - Proc. 557/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	170	Data	10/03/2026
N.º Processo	557/2026/URB	Rua	
Freguesia	Arrifana	Tipo de Participação	Pedido de Esclarecimento
Requerente	Proprietário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO DUPLICADO - Esta duplicação teve origem em erros de submissão que acrescentou um novo número de requerimento à participação já submetida (Nº Ordem 169 - Proc. 557/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	171	Data	10/03/2026
N.º Processo	558/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	172	Data	10/03/2026
N.º Processo	559/2026/URB	Rua	das Lavouras
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado e está parcialmente urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	173	Data	10/03/2026
N.º Processo	560/2026/URB	Rua	de Camões
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	174	Data	10/03/2026
N.º Processo	561/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	175	Data	10/03/2026
N.º Processo	562/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da ----- Contém uma duplicação originada por erro de submissão (Nº Ordem 176 - Proc. 562/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	176	Data	10/03/2026
N.º Processo	562/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO DUPLICADO - Esta duplicação teve origem em erros de submissão que acrescentou um novo número de requerimento à participação já submetida (Nº Ordem 175 - Proc. 562/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	177	Data	10/03/2026
N.º Processo	563/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da ----- Contém uma duplicação originada por erro de submissão (Nº Ordem 178 - Proc. 563/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	178	Data	10/03/2026
N.º Processo	563/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO DUPLICADO - Esta duplicação teve origem em erros de submissão que acrescentou um novo número de requerimento à participação já submetida (Nº Ordem 177 - Proc. 563/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	179	Data	10/03/2026
N.º Processo	565/2026/URB	Rua	do Lavadouro
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se parcialmente em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	180	Data	10/03/2026
N.º Processo	567/2026/URB	Rua	Trav. das Alminhas
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados ou a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	181	Data	10/03/2026
N.º Processo	568/2026/URB	Rua	Trav. do Cabido
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados ou a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	182	Data	10/03/2026
N.º Processo	569/2026/URB	Rua	Chão d'Água
Freguesia	Mozelos	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de espaço de atividades económicas tipo I para espaço habitacional.

A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

A delimitação e diferenciação das subcategorias de espaço habitacional visam adequar a intensidade de ocupação, utilização e transformação do solo às características urbanísticas efetivamente verificadas em cada área, promovendo uma gestão equilibrada do território e assegurando a compatibilidade entre as capacidades instaladas das infraestruturas, a estrutura viária, a morfologia urbana e a salvaguarda da qualidade urbanística e ambiental.

No caso em apreço, a classificação como espaço de atividades económicas tipo I encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

A alteração para espaço habitacional implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

Face ao exposto, considera-se que a proposta de classificação como espaço de atividades económicas tipo I se mantém adequada e devidamente fundamentada, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	183	Data	10/03/2026
N.º Processo	570/2026/URB	Rua	Trav. do Boco
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo parcialmente a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	184	Data	11/03/2026
N.º Processo	571/2026/URB	Rua	dos Moinhos
Freguesia	Santa Maria de Lamas	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	185	Data	11/03/2026
N.º Processo	572/2026/URB	Rua	Trav. dos Pardais
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	186	Data	11/03/2026
N.º Processo	573/2026/URB	Rua	do Chão do Rio/Central
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	187	Data	11/03/2026
N.º Processo	574/2026/URB	Rua	Da Bela Vista
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo rural no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	188	Data	11/03/2026
N.º Processo	575/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	189	Data	11/03/2026
N.º Processo	576/2026/URB	Rua	do Falgar/da Junqueira
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado parcialmente em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Importa referir que a pretensão visa a alteração da classificação e qualificação do solo para solo urbano na subcategoria de espaços de equipamentos. A delimitação, ampliação e criação de Espaços de Equipamento no Plano Diretor Municipal rege-se pelo disposto no RJGT e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, designadamente no que respeita à classificação e qualificação do solo e aos princípios de uso sustentável do território.

A afetação de solo a Espaços de Equipamento é fundamentada em função das necessidades coletivas, atuais e prospetivas, de acordo com critérios de dimensionamento adequados à população local e em articulação com a rede existente de equipamentos.

Deste modo, a integração desta área, como espaço de equipamento, traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se ao respetivo acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	190	Data	11/03/2026
N.º Processo	577/2026/URB	Rua	da Lameirada
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente abastecimento de água e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 1453/2024/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	191	Data	11/03/2026
N.º Processo	578/2026/URB	Rua	da Amizade
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	192	Data	11/03/2026
N.º Processo	579/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	193	Data	11/03/2026
N.º Processo	580/2026/URB	Rua	Gago Coutinho
Freguesia	Arrifana	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados ou a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	194	Data	11/03/2026
N.º Processo	581/2026/URB	Rua	da Lomba
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	195	Data	11/03/2026
N.º Processo	582/2026/URB	Rua	Pinho Leal
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	196	Data	11/03/2026
N.º Processo	583/2026/URB	Rua	de Paradela
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se numa área com características urbanas consolidadas, classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico (Aglomerado Rural) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	197	Data	11/03/2026
N.º Processo	584/2026/URB	Rua	Trav. do Camalhão
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatção do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	198	Data	11/03/2026
N.º Processo	585/2026/URB	Rua	das Passadeiras
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	199	Data	11/03/2026
N.º Processo	80/2025/URB	Rua	Trav. do Parque
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), ficando a conceção e execução técnica dessa extensão de rede/ramal sob a responsabilidade e encargo do particular.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de Processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Processo n.º 80/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	200	Data	11/03/2026
N.º Processo	586/2026/URB	Rua	Combatentes Ultramar - Gondufe
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo urbano, no PDM publicado em 2015, mas foi considerada como solo rústico, na categoria de espaço agrícola, na proposta de revisão objeto de discussão pública, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN). A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Considerando que, na sequência da discussão pública, o município remeteu a proposta à tutela e à entidade competente, as quais não aceitaram a alteração pretendida, e atendendo a que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para ser classificado como solo urbano, bem como ao facto de a proposta constituir apenas um acerto cartográfico efetuado em sede de concertação, em conformidade com as normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais previamente concertadas com as tutelas e com o parecer desfavorável quanto à exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), conclui-se que a pretensão não foi acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	201	Data	11/03/2026
N.º Processo	587/2026/URB	Rua	Santa Luzia/de Mouchão
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, versando um acerto destinado a garantir a continuidade e colmatação da frente urbana existente, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação da frente urbana existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de Processos em curso, na continuidade da frente urbana, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	202	Data	12/03/2026
N.º Processo	595/2026/URB	Rua	Continuidade - Trav. de São Tiago
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	203	Data	12/03/2026
N.º Processo	597/2026/URB	Rua	Vitorino da Silva Coelho
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	204	Data	12/03/2026
N.º Processo	598/2026/URB	Rua	do Ervedal
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de espaço habitacional tipo III para uma classificação que permita maior capacidade construtiva.

A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

A delimitação e diferenciação das subcategorias de espaço habitacional visam adequar a intensidade de ocupação, utilização e transformação do solo às características urbanísticas efetivamente verificadas em cada área, promovendo uma gestão equilibrada do território e assegurando a compatibilidade entre as capacidades instaladas das infraestruturas, a estrutura viária, a morfologia urbana e a salvaguarda da qualidade urbanística e ambiental.

No caso em apreço, a classificação como espaço habitacional tipo III encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

A alteração para uma classificação que permita maior capacidade construtiva implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

Face ao exposto, considera-se que a proposta de classificação como espaço habitacional tipo III se mantém adequada e devidamente fundamentada, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	205	Data	12/03/2026
N.º Processo	599/2026/URB	Rua	Trav. da Fábrica
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e por forma a salvaguardar as áreas sujeitas a condicionantes e restrições de utilidade pública, designadamente as áreas non aedificandi, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	206	Data	12/03/2026
N.º Processo	514/2026/URB	Rua	
Freguesia	Guisande	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO DUPLICADO - Esta duplicação teve origem na junção de documentos à participação já submetida (N.º Ordem 133 - Proc. 514/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	207	Data	12/03/2026
N.º Processo	604/2026/URB	Rua	de Azevedo, 236
Freguesia	São Paio de Oleiros	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo urbano, no PDM publicado em 2015, mas foi considerada como solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN). A integração em REN resulta da necessidade de “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Considerando que, na sequência da discussão pública, o município remeteu a proposta à tutela e à entidade competente, as quais não aceitaram a alteração pretendida, e atendendo a que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para ser classificado como solo urbano, bem como ao facto de a proposta constituir apenas um acerto cartográfico efetuado em sede de concertação, em conformidade com as normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais previamente concertadas com as tutelas e com o parecer desfavorável quanto à exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), conclui-se que a pretensão não foi acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	208	Data	12/03/2026
N.º Processo	605/2026/URB	Rua	Romana
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado parcialmente em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão apresentada visa a alteração da classificação e da qualificação do solo, de espaços habitacionais para espaços centrais.

A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

A delimitação e diferenciação das categorias de solo visam adequar a intensidade de ocupação, utilização e transformação do solo às características urbanísticas efetivamente verificadas em cada área, promovendo uma gestão equilibrada do território e assegurando a compatibilidade entre as capacidades instaladas das infraestruturas, a estrutura viária, a morfologia urbana e a salvaguarda da qualidade urbanística e ambiental. No caso em apreço, a classificação como espaços habitacionais encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

A alteração para espaços centrais implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Face ao exposto, e atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto. Considera-se, ainda, que a proposta de classificação como espaços habitacionais se mantém adequada e devidamente fundamentada, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	209	Data	12/03/2026
N.º Processo	607/2026/URB	Rua	Central
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM de 1.ª geração, publicado em 1993 e em solo urbano no PDM publicado em 2015, versando a continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de continuidade de uma frente urbana, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de Processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	210	Data	13/03/2026
N.º Processo	552/2019/URB	Rua	da Amizade
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM, publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	211	Data	13/03/2026
N.º Processo	611/2026/URB	Rua	dos Planetas
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida ou acolhida parcialmente.

Dá-se nota da existência de Processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Processo n.º 2832/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	212	Data	13/03/2026
N.º Processo	612/2026/URB	Rua	17/ago
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 2564/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	213	Data	13/03/2026
N.º Processo	613/2026/URB	Rua	da Azenha
Freguesia	Paços de Brandão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Participante	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A proposta apresentada visa, assim, a ampliação e consolidação do espaço de atividades económicas existente, assegurando a coerência territorial e funcional da área já afeta a esse uso. A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

A proposta de ampliação do espaço de atividades económicas revela-se coerente com o modelo territorial definido, assegurando a continuidade de uma área vocacionada para usos económicos e contribuindo para a racionalização da estrutura urbana e para a diversificação da base económica local.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	214	Data	13/03/2026
N.º Processo	614/2026/URB	Rua	Trav. Queiroal, 73
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rural no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), ficando a conceção e execução técnica dessa extensão de rede/ramal sob a responsabilidade e encargo do particular.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	215	Data	13/03/2026
N.º Processo	615/2026/URB	Rua	Gago Coutinho/do Monte
Freguesia	Arrifana	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	216	Data	13/03/2026
N.º Processo	617/2026/URB	Rua	de Rebordelo, 485
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	217	Data	13/03/2026
N.º Processo	618/2026/URB	Rua	da Gândara
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados ou a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	218	Data	13/03/2026
N.º Processo	619/2026/URB	Rua	Souto Redondo
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	219	Data	13/03/2026
N.º Processo	621/2026/URB	Rua	da Quintã, 37
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	220	Data	13/03/2026
N.º Processo	622/2026/URB	Rua	da Quintã
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	221	Data	13/03/2026
N.º Processo	623/2026/URB	Rua	Figueiras Baixo/Trav. Fig. baixo
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	222	Data	13/03/2026
N.º Processo	624/2026/URB	Rua	Choupelo, 72
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Pedido de Esclarecimento
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	223	Data	13/03/2026
N.º Processo	625/2026/URB	Rua	Figueiras de Baixo
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	224	Data	16/03/2026
N.º Processo	626/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	225	Data	16/03/2026
N.º Processo	627/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	226	Data	16/03/2026
N.º Processo	628/2026/URB	Rua	da Balança
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	227	Data	16/03/2026
N.º Processo	629/2026/URB	Rua	S. Tomé / Trav. N.ª Sra. de Fátima
Freguesia	Guisande	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

227_a - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

227_b - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

227_c - a pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

227_d - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Importa referir que a pretensão visa a instalação de um espaço de atividades económica. Contudo, no âmbito da ponderação, que assenta numa avaliação integrada do território municipal – considerando os objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, a estrutura urbana existente, os níveis de infraestruturização, as características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e os critérios estabelecidos no regulamento do Plano – área foi integrada em solo urbano na categoria de espaços habitacionais.

A classificação como espaços habitacionais encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa, não se verificando os pressupostos técnicos e territoriais que justificariam a afetação a atividades económicas.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico, limitando-se à integração parcial da área como solo urbano, destinado a assegurar a continuidade e colmatção da frente urbana existente, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processos n.º 1290/2022/URB, 1765/2022/URB, 24/2023/URB, 141/2025/URB e 2464/2025/URB).

227_e – o terreno em análise não está edificado nem urbanizado, não dispendo de infraestruturas suficientes. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública. Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

Dá-se nota de que a sugestão apresentada pelas freguesias de Guisande e Gião, relativa à criação de uma Zona Industrial, evidencia uma intenção estratégica de promoção do desenvolvimento económico local, sustentada na localização privilegiada que poderá vir a beneficiar da proximidade à A32.

Esta circunstância poderá justificar, em momento oportuno, uma reflexão sobre a eventual reconversão da área, caso tal venha a enquadrar-se nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis e na estratégia de desenvolvimento territorial do município.

227_f - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a assegurar a continuidade e colmatação da frente urbana consolidada, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	227_a	Acolhida
	227_b	Acolhida
	227_c	Não Acolhida
	227_d	Acolhida Parcialmente
	227_e	Não Acolhida
	227_f	Acolhida Parcialmente

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	228	Data	16/03/2026
N.º Processo	631/2026/URB	Rua	Trav. do Alto do Viso
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo urbanizável desde do PDM de 2015, tendo sido classificado em solo rustico, espaços florestais na proposta de revisão.

De referir, no entanto, que estando classificado como solo urbano, urbanizável, desde do PDM de 2015, não existe qualquer compromisso urbanístico identificado, assim como o grau de infraestruturas que possibilite a edificação, e desta forma não cumpre o articulado no artº15º, da LBPPSOTU, relativamente à aquisição gradual das faculdades urbanísticas.

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	229	Data	16/03/2026
N.º Processo	632/2026/URB	Rua	do Monte
Freguesia	Arrifana	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbanizável desde do PDM de 2015, tendo sido classificado em solo rustico, espaços florestais na proposta de revisão. De referir, que estando classificado como solo urbano, urbanizável, desde do PDM de 2015, detém o grau de infraestruturação que possibilita a edificação, e desta forma cumpre o articulado no artº15º, da LBPPSOTU, relativamente à aquisição gradual das faculdades urbanísticas, promovendo a colmatação da malha urbana do aglomerado.

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, nos termos da lei em vigor, considerou-se que a pretensão reúne condições para ser acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	230	Data	16/03/2026
N.º Processo	633/2026/URB	Rua	Linha do vale do Vouga/Regado
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	231	Data	16/03/2026
N.º Processo	634/2026/URB	Rua	da Corujeira
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem infraestruturado. A classificação do solo como urbano pressupõe frente para via habilitante e a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento).

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	232	Data	16/03/2026
N.º Processo	637/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	233	Data	16/03/2026
N.º Processo	638/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O processo não foi instruído corretamente, ou seja, foi gerado, mas não foram adicionados quaisquer documentos, tendo sido considerado “Erro Noretar”, porque o requerente abriu novo processo e submeteu o pedido (Nº Ordem 235 - Proc. 640/2026/URB).

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	234	Data	16/03/2026
N.º Processo	639/2026/URB	Rua	da Alçada
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	--
Requerente	Outro	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade do solo urbano, com a frente (50m) classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993 e infraestruturada, e que foi integrada em solo rústico (espaço de recreio e Lazer) e na SUOPG – E 33 – Parque desportivo da Encosta de Sanfins, na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto);

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	235	Data	16/03/2026
N.º Processo	640/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO

Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	236	Data	16/03/2026
N.º Processo	641/2026/URB	Rua	do Amial
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, que permita um pedido de exclusão, embora possua infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A Reserva Ecológica Nacional (REN) constitui “uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial” (nº1 do art.º 2º, na sua redação atual, do Regime Jurídico da REN).

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	237	Data	16/03/2026
N.º Processo	642/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	238	Data	16/03/2026
N.º Processo	643/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO

Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	239	Data	16/03/2026
N.º Processo	644/2026/URB	Rua	do Passal
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise possui infraestrutura urbana, localizando-se na continuidade da delimitação do aglomerado rural, comprimidos critérios para a redefinição do mesmo. Os aglomerados Rurais são uma categoria de solo rustico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adegue a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	240	Data	16/03/2026
N.º Processo	645/2026/URB	Rua	de Mouquim
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O requerente vem solicitar a reavaliação da classificação do solo do terreno, bem como esclarecimento dos critérios técnicos utilizados para a sua classificação como zona verde, ponderando a reclassificação para categoria de solo mais adequada a realidade existente.

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, nem infraestruturado na sua totalidade. A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto);

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, considerou-se que a área infraestruturada reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada solo urbano, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	241	Data	16/03/2026
N.º Processo	646/2026/URB	Rua	Joaquim francisco da Rocha
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O requerente vem solicitar a reavaliação da classificação do solo do terreno, bem como os critérios utilizados pela sua Integração em REN, ponderar a eventual reclassificação para categoria de solo mais adequado. O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, mas infraestruturado. A pretensão insere-se em solo rústico, integrando as servidões e restrições de utilidade pública, Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), desde do PDM de 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) e as servidões e restrições de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN resulta “reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos”, assim como a REN constitui” uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial” incompatível com o processo de edificação e urbanização.

A parcela, objeto da pretensão encontra-se encravado no solo urbano edificado, e a sua exclusão da RAN e REN, para solo urbano, permite a colmatação da malha urbana existente, refletindo adequadamente o contexto urbanístico da envolvente, indo de encontro aos objetivos preconizados na proposta da 2.ª Revisão do PDM, assim como com os critérios do RGIT.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e concertada com as tutelas para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	242	Data	16/03/2026
N.º Processo	648/2026/URB	Rua	das Cavadas
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, promovendo a colmatação do mesmo e que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto);

De referir a existência de compromisso urbanístico, com alvará de loteamento 10012/2009/ALV .

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor, possa considerada acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	243	Data	16/03/2026
N.º Processo	655/2026/URB	Rua	da Boa Hora
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O participante vem solicitar a revisão da classificação atribuída ao terreno, de forma a garantir adequada compatibilização com a realidade existente e com os pressupostos que estiveram na base de cedência ao domínio publico protocolado com o município.

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbanizável desde do PDM de 2015, tendo sido classificado em solo rustico, espaços agrícolas na proposta de revisão, possui algum grau de infraestruturação (resultante da concretização do protocolo com o Município), possibilitando a edificação, cumprindo o articulado no artº15º, da LBPPSOTU, relativamente à aquisição gradual das faculdades urbanísticas.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto);

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano e a respetiva programação no programa de execução do plano, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor, possa ser considerada acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	244	Data	16/03/2026
N.º Processo	656/2026/URB	Rua	da Lavoura
Freguesia	São Paio de Oleiros	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A parcela objeto da pretensão, encontra-se na sua totalidade, classificada como solo urbano no PDM de 2015, tendo sido parte integrada em solo rústico, espaços florestais, na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A existência de infraestruturação urbana e compromisso urbanístico válido, licença de Obras de Construção nº 589/2024/AED, considera-se que pretensão reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão é acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	245	Data	16/03/2026
N.º Processo	658/2026/URB	Rua	Casa da Ilha
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria de Aglomerado Rural. Os aglomerados Rurais são uma categoria de solo rustico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adegue a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a manutenção de solo urbano, conforme a classificação do PDM de 2015. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edifica, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	246	Data	17/03/2026
N.º Processo	661/2026/URB	Rua	Padre Domingos Moreira
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, que permita um pedido de exclusão, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaços florestais, desde o PDM de 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A Reserva Ecológica Nacional (REN) constitui “uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial” (nº1 do art.º 2º, na sua redação atual, do Regime Jurídico da REN).

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	247	Data	17/03/2026
N.º Processo	662/2026/URB	Rua	das Corgas
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto destinado a integrar as preexistências e a garantir a colmatação do tecido urbano existente, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a integrar as preexistências e a garantir a colmatação do tecido urbano existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	248	Data	17/03/2026
N.º Processo	663/2026/URB	Rua	Aveneira/Trav.Presa/Fonte/Caldelas
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

O terreno em análise não está edificado, embora possua infraestruturas nas ruas existentes. A pretensão insere-se em solo urbanizável desde do PDM de 2015, tendo sido classificado em solo rustico, espaços florestais, na proposta de revisão. A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto);

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano e a respetiva programação da área a consolidar (C16), no programa de execução do plano, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	249	Data	17/03/2026
N.º Processo	667/2026/URB	Rua	Barroca
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, com parte do terreno classificado como solo urbano no PDM de 2015, e foi integrado na sua totalidade em solo rústico, espaço florestal, na proposta de revisão em discussão pública.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos procedeu-se a um acerto ao solo urbano, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	250	Data	17/03/2026
N.º Processo	668/2026/URB	Rua	Primeiro de Maio
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, promovendo a colmatação do mesmo e que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto);

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, nos termos da lei em vigor, considerou-se que a pretensão reúne condições para ser acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	251	Data	17/03/2026
N.º Processo	669/2026/URB	Rua	31 de Janeiro
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaços florestais, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	252	Data	17/03/2026
N.º Processo	670/2026/URB	Rua	Trav. das Gândaras de Baixo
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A parcela objeto de pretensão, está classificada desde do PDM de 2015, como solo urbano e na parte posterior, como solo rustico, Espaço Agrícola, sendo integrado em solo rustico, aglomerado rural e espaço agrícola, na proposta em revisão.

No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as características morfotipológicas da área envolvente, em articulação com a classificação do concelho vizinho de Arouca (Aglomerado Rural), manteve-se a classificação de Aglomerado Rural. No entanto, atentos às pré-existências, procedeu-se a um ajuste cartográfico, de forma a englobar as edificações existentes, no Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar. De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação, decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em Aglomerados Rurais.

Em suma, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	253	Data	17/03/2026
N.º Processo	671/2026/URB	Rua	31 de Janeiro
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O participante vem requerer a integração do terreno, dentro do perímetro do solo urbano, possibilitando o desenvolvimento da frente já infraestruturada

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaços florestais, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando na parte posterior do terreno o domínio hídrico.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	254	Data	17/03/2026
N.º Processo	672/2026/URB	Rua	da Carvalha
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo urbanizável desde do PDM de 2015, tendo sido classificado em solo rustico, espaços agrícolas na proposta de revisão.

De referir, no entanto, que estando classificado como solo urbano, urbanizável, desde do PDM de 2015, não existe qualquer compromisso urbanístico identificado, assim como o grau de infraestruturas que possibilite a edificação, e desta forma não cumpre o articulado no artº15º, da LBPPSOTU, relativamente à aquisição gradual das faculdades urbanísticas.

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	255	Data	17/03/2026
N.º Processo	673/2026/URB	Rua	da Balança
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	256	Data	17/03/2026
N.º Processo	674/2026/URB	Rua	Trav. Manuel José de Sá
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto destinado a integrar as preexistências e a garantir a colmatação do tecido urbano existente, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a integrar as preexistências e a garantir a colmatação do tecido urbano existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	257	Data	17/03/2026
N.º Processo	675/2026/URB	Rua	São Domingos
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da LBPPSOTU, corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, sendo urbano o solo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1993, promovendo a colmatação do mesmo e que foi integrado em solo rústico, aglomerado rural na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto);

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano e a respetiva programação no programa de execução do plano da infraestruturização, a existência de compromissos urbanísticos eficazes (despachos nº 51770/2025/INT e nº 233325/2025/INT), considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	258	Data	17/03/2026
N.º Processo	677/2026/URB	Rua	do Ramalhal
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria de Aglomerado Rural. Os aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a manutenção da classificação de 2015. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	259	Data	17/03/2026
N.º Processo	678/2026/URB	Rua	da Godinha
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da LBPPSOTU, corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, sendo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

Considera-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano – Espaço habitacional Tipo II, pelo que a pretensão é acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	260	Data	17/03/2026
N.º Processo	679/2026/URB	Rua	do Cristo Rei
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a integrar as preexistências edificadas e a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	261	Data	17/03/2026
N.º Processo	680/2026/URB	Rua	das Fogaceiras
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo urbanizável desde do PDM de 2015, em solo rústico, espaço de recreio e lazer, desde da 2ª revisão do PDM, publicado a 5 de junho de 2015, integrando Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN) mantendo a mesma classificação (solo rústico) e as servidões e restrições de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A Reserva Ecológica Nacional (REN) constitui “uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial” (nº1 do art.º 2º, na sua redação atual, do Regime Jurídico da REN).

Em suma, considera-se que a parte do terreno objeto de pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	262	Data	17/03/2026
N.º Processo	681/2026/URB	Rua	Guarani
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O requerente vem solicitar que o terreno, mantenha a mesma faixa construtiva, como no PDM em vigor. O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto); A pretensão encontra-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1993, promovendo a colmatação da malha urbana, e que foi integrada em solo rústico, edificação dispersa, na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto)

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano e a respetiva programação no programa de execução do plano da infraestrutura em falta, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	263	Data	17/03/2026
N.º Processo	686/2026/URB	Rua	de Arcozelo
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da classificação da zona para uma de maior capacidade construtiva. O local em questão era espaço residencial nível II no PDM em vigor, sendo espaço habitacional tipo III na proposta final de PDM.

A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

A delimitação e diferenciação das subcategorias de espaço habitacional visam adequar a intensidade de ocupação, utilização e transformação do solo às características urbanísticas efetivamente verificadas em cada área, promovendo uma gestão equilibrada do território e assegurando a compatibilidade entre as capacidades instaladas das infraestruturas, a estrutura viária, a morfologia urbana e a salvaguarda da qualidade urbanística e ambiental.

No caso em apreço, a classificação como espaço habitacional tipo III encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

A alteração para uma classificação que permita uma maior capacidade construtiva implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

Face ao exposto, considera-se que a proposta de classificação como espaço habitacional tipo III se mantém adequada e devidamente fundamentada, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	264	Data	17/03/2026
N.º Processo	687/2026/URB	Rua	de Milheirós
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, promovendo a colmatação do mesmo e que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto);

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	265	Data	17/03/2026
N.º Processo	688/2026/URB	Rua	Estrada Real
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão apresentada visa a eliminação da linha de água representada na cartografia municipal. Após visita ao local, o município confirmou que no prédio não existe nenhum curso de água que constitua servidão administrativa do domínio hídrico. O terreno tem um declive moderado sem que exista qualquer leito definido. Como se observa no Ortofotomapa e nas fotografias do local, a representação do curso de água é coincidente com um caminho florestal.

Face a esta verificação, foi proposta a eliminação da representação do Domínio Hídrico para o troço do curso de água representado na cartografia de base, iniciando-se a sua representação mais a nascente, onde a sua presença é evidente.

Perante a ausência de resposta atempada por parte da entidade competente, o Município optou por não manter a representação cartográfica da área como afeta ao Domínio Hídrico, uma vez que as evidências verificadas em trabalho de campo, devidamente fundamentadas, sustentam essa opção, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	266	Data	18/03/2026
N.º Processo	689/2026/URB	Rua	do Monte
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	267	Data	18/03/2026
N.º Processo	690/2026/URB	Rua	Dr. Eduardo Vaz
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando a continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e/ou Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata da continuidade de uma frente urbana, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e/ou exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	268	Data	18/03/2026
N.º Processo	691/2026/URB	Rua	da Tapada Velha
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	269	Data	18/03/2026
N.º Processo	692/2026/URB	Rua	Reguenga
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico (Aglomerado Rural) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	270	Data	18/03/2026
N.º Processo	693/2026/URB	Rua	da Reguenga
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, no PDM de 1.ª geração, publicado em 1993 e parcialmente inserido em solo urbano no PDM publicado em 2015, revertendo à classificação de solo rústico e integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	271	Data	18/03/2026
N.º Processo	694/2026/URB	Rua	Largo Pinheiro de Azevedo
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	272	Data	18/03/2026
N.º Processo	695/2026/URB	Rua	do Rio
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade destinado a assegurar a coerência da frente edificada existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	273	Data	18/03/2026
N.º Processo	696/2026/URB	Rua	das Hortas
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	274	Data	18/03/2026
N.º Processo	697/2026/URB	Rua	Armando Reis
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados ou a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	275	Data	18/03/2026
N.º Processo	698/2026/URB	Rua	Urbanização do Serrado
Freguesia	Paços de Brandão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de espaço de atividades económicas tipo I para espaços verdes urbanos ou espaço de equipamentos.

A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

A delimitação e diferenciação das subcategorias de espaço habitacional visam adequar a intensidade de ocupação, utilização e transformação do solo às características urbanísticas efetivamente verificadas em cada área, promovendo uma gestão equilibrada do território e assegurando a compatibilidade entre as capacidades instaladas das infraestruturas, a estrutura viária, a morfologia urbana e a salvaguarda da qualidade urbanística e ambiental.

No caso em apreço, a classificação como espaço de atividades económicas tipo I encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

A alteração para espaços verdes urbanos ou espaço de equipamentos implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

Face ao exposto, considera-se que a proposta de classificação espaço de atividades económicas tipo I se mantém adequada e devidamente fundamentada, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	276	Data	18/03/2026
N.º Processo	699/2026/URB	Rua	Armando Reis
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados ou a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	277	Data	18/03/2026
N.º Processo	700/2026/URB	Rua	Lourido
Freguesia	Espargo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	278	Data	18/03/2026
N.º Processo	701/2026/URB	Rua	Av. Nova do Miei
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	279	Data	18/03/2026
N.º Processo	702/2026/URB	Rua	Serafim Guimarães
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A requerente vem solicitar que seja reavaliada a classificação do terreno, procedendo-se à sua integração em área urbana como no atual PDM.

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto); A pretensão encontra-se na continuidade de solo urbano infraestruturado, numa área classificada como solo urbano desde o PDM 2015, promovendo a colmatção da malha urbana existente, e foi integrado em solo rústico, espaço florestal na proposta de revisão em discussão pública.

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	280	Data	18/03/2026
N.º Processo	705/2026/URB	Rua	Gil Vicente, 54
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade com vista à legalização de um edifício, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade com vista à legalização de um edifício, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	281	Data	18/03/2026
N.º Processo	710/2026/URB	Rua	Saul Eduardo Rebelo Valente
Freguesia	Arrifana	Tipo de Participação	Pedido de Esclarecimento
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	282	Data	18/03/2026
N.º Processo	711/2026/URB	Rua	Trav. rua das Escolas/trav. Macieira
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto). Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 261/2024/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	283	Data	18/03/2026
N.º Processo	712/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	284	Data	18/03/2026
N.º Processo	713/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	285	Data	18/03/2026
N.º Processo	714/2026/URB	Rua	da Fonte
Freguesia	Guisande	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	286	Data	18/03/2026
N.º Processo	715/2026/URB	Rua	de São Mamede, 813
Freguesia	Guisande	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rural no PDM de 1.ª geração, publicado em 1993 e parcialmente como solo urbano no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	287	Data	18/03/2026
N.º Processo	716/2026/URB	Rua	João Paulo II (lugar da Mouta)
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua infraestrutura urbana. A pretensão insere-se parcialmente em solo rústico, na categoria de espaço agrícola, no PDM publicado em 2015, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Considerando que, na sequência da discussão pública, o município remeteu a proposta à tutela e à entidade competente, as quais não aceitaram a alteração pretendida, e atendendo a que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para ser classificado como solo urbano, bem como ao facto de a proposta constituir apenas um acerto cartográfico efetuado em sede de concertação, em conformidade com as normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais previamente concertadas com as tutelas e com o parecer desfavorável quanto à exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), conclui-se que a pretensão não foi acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	288	Data	18/03/2026
N.º Processo	718/2026/URB	Rua	dos Três Caminhos
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	289	Data	19/03/2026
N.º Processo	721/2026/URB	Rua	Chão d'Além
Freguesia	Fornos	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	290	Data	19/03/2026
N.º Processo	722/2026/URB	Rua	Chão d'Além
Freguesia	Fornos	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	291	Data	19/03/2026
N.º Processo	723/2026/URB	Rua	Francisco Rodrigues Leite
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

No âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

Neste contexto, a previsão de ampliação e/ou criação de novos Espaços de Equipamento foi objeto de ponderação à luz dos princípios e critérios estabelecidos no RJIGT, designadamente no que respeita à adequada afetação e qualificação do solo, à racionalização das infraestruturas e à contenção da expansão urbana.

Verificou-se que determinadas áreas anteriormente classificadas ou propostas para Espaços de Equipamento não reuniam, à data da discussão pública da 2.ª revisão do PDM, condições de necessidade efetiva, viabilidade ou compatibilidade com o modelo territorial preconizado.

Deste modo, em conformidade com o RJIGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente e considerando o sítio e o lugar, considerando a envolvente, conjugado com o disposto no artigo 31.º da proposta de plano, a pretensão é acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	292	Data	19/03/2026
N.º Processo	724/2026/URB	Rua	dos Benfeitores
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	293	Data	19/03/2026
N.º Processo	725/2026/URB	Rua	do Casal
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, sem infraestrutura urbana, nomeadamente sem frente para via pública. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço florestal, desde o PDM de 1993. A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas ou a sua programação, no âmbito da execução do plano.

De acordo com o disposto nas normas e critérios na delimitação dos perímetros urbanos, considera-se que o terreno objeto de pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	294	Data	19/03/2026
N.º Processo	726/2026/URB	Rua	da Gandarinha
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	295	Data	19/03/2026
N.º Processo	727/2026/URB	Rua	Estrada Nacional, lugar de Ordonhe
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados

, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	296	Data	19/03/2026
N.º Processo	728/2026/URB	Rua	Prado e dos Lagos
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da LBPPSOTU, corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, sendo urbano o solo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo urbanizável desde do PDM de 2015 e em solo rustico, Espaço florestal, sendo reclassificado na sua totalidade em solo rústico, espaço florestal, na proposta de revisão do PDM, em consulta publica.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto); Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

Dá-se nota da existência de um compromisso urbanístico, processo nº 1069/2022/URB a decorrer.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	297	Data	19/03/2026
N.º Processo	730/2026/URB	Rua	Trav. das Valas
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	298	Data	19/03/2026
N.º Processo	731/2026/URB	Rua	Nossa Senhora da Saúde
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo urbano no PDM publicado 2015. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão, foi acolhida

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	299	Data	19/03/2026
N.º Processo	732/2026/URB	Rua	Combatentes
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	300	Data	19/03/2026
N.º Processo	353/2026/URB	Rua	
Freguesia	Santa Maria de Lamas	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO DUPLICADO - Esta duplicação teve origem na junção de documentos à participação já submetida (N.º Ordem 37 - Proc. 353/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	301	Data	19/03/2026
N.º Processo	733/2026/URB	Rua	Pte. da povoia/Trav. Ponte da Póvoa
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da LBPPSOTU, corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, sendo urbano o solo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do acima referido decreto regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão está classificada como solo rustico, Espaço Agrícola, desde do PDM de 93, integrando servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente a Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação e as mesmas servidões e restrições na proposta de revisão. A integração em RAN resulta “reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos”, assim como a REN constitui” uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial” incompatível com o processo de edificação e urbanização.

O terreno não está edificado nem urbanizado, embora possua infraestruturas. Aceitação do pretendido não vai de encontro aos objetivos de valorização e preservação das áreas classificadas como RAN e REN, considerando-se -se que a parcela não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	302	Data	19/03/2026
N.º Processo	735/2026/URB	Rua	do Moinho/da Jacinta
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	303	Data	19/03/2026
N.º Processo	739/2026/URB	Rua	das Alminhas
Freguesia	Vila Maior	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da LBPPSOTU, corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, sendo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do acima referido decreto regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno não está edificado nem urbanizado, com escassa infraestruturação urbana. A pretensão insere-se solo rústico, espaço agrícola, desde o PDM de 1993, integrando a Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”. Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	304	Data	19/03/2026
N.º Processo	740/2026/URB	Rua	do Marzido
Freguesia	Vila Maior	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	305	Data	19/03/2026
N.º Processo	741/2026/URB	Rua	do Alambique
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da LBPPSOTU, corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, sendo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do acima referido decreto regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno não está edificado nem urbanizado, embora possua infraestruturação urbana. A pretensão insere-se solo rústico, espaço agrícola, desde o PDM de 1993, integrando a Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”. A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	306	Data	20/03/2026
N.º Processo	743/2026/URB	Rua	das Gândaras
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O requerente que o terreno seja utilizado à utilização para zona industrial, mantendo-se o que tem sido dito à população de Argoncilhe à mais de 30 anos, referido um PIP (Proc.º 1797/2022/URB) e que foi dado parecer favorável à sua pretensão.

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo urbanizável desde do PDM de 2015, tendo sido integrado em solo rustico, espaço florestal, na proposta de revisão, em discussão pública.

De referir, no entanto, que estando classificado como solo urbano, urbanizável, desde do PDM de 2015, o compromisso urbanístico identificado (1797/2022/URB) não está eficaz, assim como a inexistência de infraestruturas urbanas que possibilite a edificação, desta forma não cumpre o articulado no artº15º, da LBPPSOTU, relativamente à aquisição gradual das faculdades urbanísticas.

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	307	Data	20/03/2026
N.º Processo	744/2026/URB	Rua	das Gândaras
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O participante questiona a alteração ao que estava previsto, ao longo dos anos, quais as razões para esta alteração, com tanta falta de zonas industriais, porque cancelam a possibilidade de se criarem mais. O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo urbanizável desde do PDM de 2015, tendo sido integrado em solo rústico, espaço florestal, na proposta de revisão, em discussão pública.

De referir, no entanto, que estando classificado como solo urbano, urbanizável, desde do PDM de 2015, o compromisso urbanístico identificado (261/2023/URB) não está eficaz, assim como a inexistência de infraestruturas urbanas que possibilite a edificação, desta forma não cumpre o articulado no artº15º, da LBPPSOTU, relativamente à aquisição gradual das faculdades urbanísticas.

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	308	Data	20/03/2026
N.º Processo	745/2026/URB	Rua	do Monte
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM de 2015, promovendo a colmatação do mesmo e que foi integrado em solo rústico, espaço agrícola, na proposta de revisão em discussão pública.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto); Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano e a respetiva programação das infraestruturas, no programa de execução do plano, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	309	Data	20/03/2026
N.º Processo	746/2026/URB	Rua	das Gândaras
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo urbanizável desde do PDM de 2015, tendo sido integrado em solo rustico, espaço florestal, na proposta de revisão, em discussão pública.

De referir, no entanto, que estando classificado como solo urbano, urbanizável, desde do PDM de 2015, o compromisso urbanístico identificado (despacho nº 20355/2023/INT) não está eficaz, assim como a inexistência de infraestruturas urbanas que possibilite a edificação, desta forma não cumpre o articulado no artº15º, da LBPPSOTU, relativamente à aquisição gradual das faculdades urbanísticas.

De salientar que a prorrogação do parecer favorável do PIP, conforme solicitado nesta participação, não se enquadra no âmbito da discussão pública da proposta do PDM.

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	310	Data	20/03/2026
N.º Processo	747/2026/URB	Rua	Mina Nova-Sobreda
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo urbano no PDM publicado 2015. No âmbito do processo revisão e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adegue a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO

Acolhida Parcialmente

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	311	Data	20/03/2026
N.º Processo	751/2026/URB	Rua	Trav. de Santa Marinha
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	312	Data	20/03/2026
N.º Processo	752/2026/URB	Rua	Trav. de Santa Marinha
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatção da frente urbana existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	313	Data	20/03/2026
N.º Processo	753/2026/URB	Rua	Trav. do Rio às Avesas
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	314	Data	20/03/2026
N.º Processo	754/2026/URB	Rua	de São Vicente
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da LBPPSOTU, corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, sendo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do acima referido decreto regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno não está edificado nem urbanizado, embora possua infraestruturação urbana. A pretensão insere-se solo rústico, espaço agrícola, desde o PDM de 1993, integrando a Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”. A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	315	Data	20/03/2026
N.º Processo	755/2026/URB	Rua	Central
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço florestal, desde o PDM de 1993, mantendo a classificação em solo rústico, na proposta de revisão em consulta pública.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	316	Data	20/03/2026
N.º Processo	756/2026/URB	Rua	João Paulo II
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da LBPPSOTU, corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, sendo urbano o solo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do acima referido decreto regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno não está edificado nem urbanizado, com infraestruturação urbana. A pretensão insere-se solo rústico, espaço agrícola, desde o PDM de 1993, integrando a Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”. A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do art. 97.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	317	Data	20/03/2026
N.º Processo	757/2026/URB	Rua	Largo do Cristo Rei
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O participante vem solicitar a alteração do índice máximo de utilização da categoria uso especial-equipamento para 1,30, de forma a licenciar a ampliação da antecâmara do edifício religioso, Igreja do Cristo Rei da Vergada.

A área identificada, de acordo com o Plano Diretor Municipal em vigor, localiza-se em Espaço de Uso Especial - Equipamentos e Infraestruturas, com índice máximo de utilização 1,2. Na proposta de plano, objeto de discussão pública, situa-se em Espaços de Uso Especial - Espaços de Equipamentos, com índice máximo de utilização de 1,4.

A participação formulada, adequada ao modelo de desenvolvimento territorial/estratégia de ordenamento do PDM, pelo que reúne condições para ser acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	318	Data	20/03/2026
N.º Processo	760/2026/URB	Rua	Principal
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto); A pretensão insere-se em solo rústico desde do PDM de 1993. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração às pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

Em suma, considera-se que a pretensão, foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	319	Data	20/03/2026
N.º Processo	761/2026/URB	Rua	da Ruvina
Freguesia	Vila Maior	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da LBPPSOTU, corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, sendo urbano o solo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do acima referido decreto regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno não está edificado nem urbanizado, com infraestruturação urbana. A pretensão insere-se solo rústico, espaço agrícola, desde o PDM de 1993, integrando a Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”. A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do art. 97.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	320	Data	20/03/2026
N.º Processo	762/2026/URB	Rua	do Choupelo
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e parte em REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	321	Data	20/03/2026
N.º Processo	764/2026/URB	Rua	da Lousa/Caniço/das Capelas
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se parte em solo rústico, na categoria de Aglomerado Rural e parte em solo rustico, espaço agrícola, integrando este uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN). A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Os aglomerados Rurais são uma categoria de solo rustico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade. mas que não reúnem os critérios exigidos para a classificação como solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a manutenção da classificação de solo urbano do PDM 2015. A inclusão de parte da parcela na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

Deste modo, mantem se a classificação de solo rústico - espaço agrícola na área abrangida pela RAN pelo que a pretensão não é acolhida

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	322	Data	20/03/2026
N.º Processo	765/2026/URB	Rua	Trezuma
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	323	Data	20/03/2026
N.º Processo	766/2026/URB	Rua	Armando Pinto de Assunção
Freguesia	Fornos	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	324	Data	20/03/2026
N.º Processo	767/2026/URB	Rua	Dr. Eduardo Vaz
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando a continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e/ou Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata da continuidade de uma frente urbana, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e/ou exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	325	Data	20/03/2026
N.º Processo	768/2026/URB	Rua	do Brejo
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

Analisada a pretensão considera-se que o espaço de atividades económica, tipo I, está completamente consolidado e parcialmente edificado, levando à ponderação e aceitação da alteração da qualificação do solo de espaço de atividades económicas para espaço de baixa densidade que será mais adequada face às características morfotipológicas da envolvente e a sua integração na malha urbana existente.

A proposta de alteração revela-se igualmente coerente com o modelo territorial municipal, atendendo à continuidade física e funcional da área com o território de Vila Nova de Gaia, evidenciada pela ocupação urbana contígua, pela estruturação viária e pela integração morfotipológica observável na cartografia oficial. A delimitação administrativa constante da CAOP – Carta Administrativa Oficial de Portugal confirma a proximidade e articulação espacial entre os dois municípios, reforçando a adequação da alteração da qualificação do solo face ao contexto urbano envolvente.

Em suma, com a alteração da qualificação do solo, a pretensão é acolhida.

----- Contém uma duplicação originada pela junção de documentos (N.º
Ordem 366 - Proc. 768/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	326	Data	20/03/2026
N.º Processo	770/2026/URB	Rua	dos Moinhos
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua uma pequena parte classificada como solo urbano, não detém qualquer grau de infraestruturação, e a restante parcela está classificada como solo rústico, espaço agrícola, desde do PDM de 93, integrado servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente a Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação e as mesmas servidões e restrições na proposta de revisão. A integração em RAN resulta “reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos”, assim como a REN constitui” uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial” incompatível com o processo de edificação e urbanização.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida. De salientar que parte do pretendido, relativamente a requalificação da rua, não se enquadra no âmbito desta revisão.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	327	Data	20/03/2026
N.º Processo	771/2026/URB	Rua	dos Moinhos
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise está em parte edificado, correspondendo a parte classificada como solo urbano, não detém qualquer grau de infraestruturação, e a restante parcela está classificada como solo rustico, espaço agrícola, desde do PDM de 93, integrado servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente a Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação e as mesmas servidões e restrições na proposta de revisão. A integração em RAN resulta “reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos”, assim como a REN constitui” uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial” incompatível com o processo de edificação e urbanização.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado na sua totalidade em solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida. De salientar que parte do pretendido, relativamente a requalificação da rua e da zona não se enquadra no âmbito desta revisão.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	328	Data	20/03/2026
N.º Processo	772/2026/URB	Rua	Trav. da Ribeira
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	329	Data	20/03/2026
N.º Processo	776/2026/URB	Rua	Padre Joaquim Faria
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O participante vem solicitar na participação supra identificada, e que aqui se dá por integralmente reproduzida, que se mantenha o artigo 71º do atual RPDM, ou em alternativa que seja revisto o artigo 48º, do Regulamento proposto.

Para melhor entendimento passamos a transcrever os artigos em causa:

Artigo 71º do RPDM em vigor:

“Exceções e ajustamento

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

Artigo 48º do RPDM em Discussão Pública

Subsecção I - Espaços de Atividades Económicas - Tipo I

"Artigo 48.º - Regime de Edificabilidade

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

- a) Seja cumprido um índice máximo de ocupação do solo de 80%;
- b) Seja cumprido um recuo mínimo de 10 metros ao limite frontal do lote ou parcela ou, no caso de se situar junto a vias com jurisdição que não a municipal, à distância que esteja determinada na respetiva legislação, podendo, excecionalmente, ser adotado o recuo dominante em casos de colmatação de espaços;
- c) Seja respeitada uma altura máxima das fachadas confinantes com a via pública, ou com o espaço público, de 12 metros, podendo ser admitida uma altura superior desde que justificada por exigências técnicas da atividade a instalar.
- d) Se confinantes com solo urbano que acolha uso habitacional e com solo rústico na categoria de aglomerado rural, seja garantido um afastamento ≥ 10 m, entre o plano de fachada das construções e o limite do terreno, podendo ser exigido que os projetos incorporem medidas de salvaguarda devidamente especificadas destinadas a garantir o controlo de quaisquer efeitos nocivos nas condições ambientais e de qualidade de vida."

O artigo 71º do Regulamento do PDM em vigor está inserido no TÍTULO IV - Infraestruturas

Por sua vez o artigo 48º do RPDM em revisão, define o regime de edificabilidade dos espaços de atividades económicas Tipo I, prevendo na alínea b) do nº 1 um regime de exceção, quanto a recuos “podendo, excecionalmente, ser adotado o recuo dominante em casos de colmatação de espaços”.

Neste enquadramento não vislumbramos em que medida os artigos aludidos se relacionam, sendo que, a alteração do artigo 48º é sugerida na sequência da não inclusão do artigo 71º do RPDM em vigor. Por fim e quanto ao referido a propósito do nº 2 do artigo 48º, entendemos que tal se deve a um lapso porque o Regulamento colocado à Discussão Pública o artigo 48º não possui nº 2.

Assim, mantém-se a proposta do regulamento, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	330	Data	20/03/2026
N.º Processo	778/2026/URB	Rua	Trav. da Rua Principal
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 412/2023/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	331	Data	20/03/2026
N.º Processo	779/2026/URB	Rua	Monte de Baixo
Freguesia	Paços de Brandão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão refere-se a dois lotes, resultantes de uma operação de loteamento, com o alvará 3/1967, que resulta num compromisso urbanístico, no âmbito da proposta de revisão. Nos lotes, em questão, uma pequena parte foi classificada como solo rustico, na proposta de revisão do PDM.

Face ao compromisso existente, procedeu-se a um acerto cadastral, de forma dar cumprimento ao alvará em vigor, considerou-se que a pretensão reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, ser considerada acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	332	Data	20/03/2026
N.º Processo	780/2026/URB	Rua	da Mata
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da LBPPSOTU, corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, sendo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

Os terrenos em análise não estão edificados nem urbanizados, embora possuam infraestruturas urbanas. A pretensão insere-se em solo urbano, no PDM de 2015, no entanto um dos terrenos está condicionado pelo atravessamento de uma via prevista, no âmbito do protocolo assinado com a REFER (Via 6) e integra ainda a Zona nom aedificandi da linha Férrea do Vouga, justificando desta forma a reclassificação em solo rustico, espaço florestal.

Em suma, tendo em consideração os condicionalismos existentes e as intenções estratégicas de ligação propostas pelo plano, que não deverão ser comprometidas, a participação reúne condições para ser acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	333	Data	20/03/2026
N.º Processo	781/2026/URB	Rua	das Sardeiras
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto da continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Considerando que se trata de um acerto da continuidade da frente urbana, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	334	Data	23/03/2026
N.º Processo	784/2026/URB	Rua	Ponte do Libório
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	335	Data	23/03/2026
N.º Processo	785/2026/URB	Rua	Trav. do Parque
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) ou a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), ficando a conceção e execução técnica dessa extensão de rede/ramal sob a responsabilidade e encargo do particular.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo N.º 1738/2024/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	336	Data	23/03/2026
N.º Processo	786/2026/URB	Rua	Barreiro de Cima
Freguesia	Vila Maior	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	337	Data	23/03/2026
N.º Processo	788/2026/URB	Rua	da Seara
Freguesia	Vila Maior	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	338	Data	23/03/2026
N.º Processo	789/2026/URB	Rua	do Parque
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

No âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

Neste contexto, a previsão de ampliação e/ou criação de novos Espaços de Equipamento foi objeto de ponderação à luz dos princípios e critérios estabelecidos no RJIGT, designadamente no que respeita à adequada afetação e qualificação do solo, à racionalização das infraestruturas e à contenção da expansão urbana.

Verificou-se que determinadas áreas anteriormente classificadas ou propostas para Espaços de Equipamento não reuniam, à data da discussão pública da 2.ª revisão do PDM, condições de necessidade efetiva, viabilidade ou compatibilidade com o modelo territorial preconizado.

Deste modo, em conformidade com o RJIGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente e considerando o sítio e o lugar, considerando a envolvente, conjugado com o disposto no artigo 31.º da proposta de plano, a pretensão é acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	339	Data	23/03/2026
N.º Processo	791/2026/URB	Rua	Nossa Senhora da Livração
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	340	Data	23/03/2026
N.º Processo	792/2026/URB	Rua	Trav. do Monte
Freguesia	Mosteirô	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	341	Data	23/03/2026
N.º Processo	793/2026/URB	Rua	Av. do Sarrilha
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	342	Data	23/03/2026
N.º Processo	794/2026/URB	Rua	do Pinheiro
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	343	Data	23/03/2026
N.º Processo	795/2026/URB	Rua	Dr. Arnaldo Santos Coelho
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	344	Data	23/03/2026
N.º Processo	796/2026/URB	Rua	do Outeiro
Freguesia	Santa Maria de Lamas	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão versa a alteração do índice máximo de utilização para o local em causa, com vista ao licenciamento e conclusão de um edifício, associado ao processo de obras n.º 1315/2025/URB.

A área identificada encontra-se integrada, de acordo com o Plano Diretor Municipal em vigor, em espaços residenciais de nível II, aos quais corresponde um índice máximo de utilização 0,9. Na proposta de plano, objeto de discussão pública, a mesma área enquadra-se em espaços habitacionais tipo II, com índice máximo de utilização de 1,2.

A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

Importa ainda referir que, na proposta do regulamento do PDM, em nenhuma categoria e ou subcategoria é previsto um índice máximo de utilização de 1,8, não existindo qualquer parâmetro regulamentar que suporte ou enquadre tal valor. A adoção de um índice dessa magnitude contrariaria o modelo territorial, os critérios de densidade e a coerência interna do Plano, além de exceder de forma significativa os limites definidos para todas as classes de solo urbano.

No âmbito da ponderação, o regulamento será ajustado para prever um índice máximo de utilização de 1,3 na categoria de espaços habitacionais Tipo II. Este valor constitui um reforço moderado e tecnicamente sustentado face ao índice inicialmente proposto, mantendo a coerência com o modelo territorial e com os critérios de intensidade de uso definidos no Plano.

Deste modo, o índice de 1,3 que será atribuído à categoria de espaços habitacionais tipo II constitui um aumento ponderado face ao plano em vigor, alinhado com os objetivos estratégicos e com a estrutura urbana existente, pelo que a pretensão é acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	345	Data	23/03/2026
N.º Processo	799/2026/URB	Rua	Fonte Infesta/1.º de Maio
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	346	Data	23/03/2026
N.º Processo	800/2026/URB	Rua	Aldeia de Cima
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A pretensão versa a alteração da classificação do solo e a exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN).

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM, publicado em 2015, versando um acerto de continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, considerando o disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação anterior à discussão pública, pelo que a pretensão já foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	347	Data	23/03/2026
N.º Processo	801/2026/URB	Rua	30 de junho
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	348	Data	23/03/2026
N.º Processo	802/2026/URB	Rua	da Farrapa
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	349	Data	23/03/2026
N.º Processo	803/2026/URB	Rua	Afonso de Albuquerque
Freguesia	Arrifana	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	350	Data	23/03/2026
N.º Processo	805/2026/URB	Rua	Gaspar Alves Moreira
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	351	Data	23/03/2026
N.º Processo	807/2026/URB	Rua	da Corujeira
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	352	Data	23/03/2026
N.º Processo	808/2026/URB	Rua	da Gândara
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	353	Data	23/03/2026
N.º Processo	809/2026/URB	Rua	Rego do Vale
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	354	Data	23/03/2026
N.º Processo	810/2026/URB	Rua	Pinho Leal
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto). Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	355	Data	23/03/2026
N.º Processo	811/2026/URB	Rua	D. Sebastião Soares de Resende
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão apresentada refere “a manutenção da Rua Dom Sebastião Soares de Resende como uma via de dois sentidos, contemplando a existência de passeios em ambos os lados da faixa de rodagem (...) inexecutável na prática.”

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o Plano Diretor Municipal (PDM) define o modelo territorial, a estrutura viária estruturante e os parâmetros estratégicos de organização do território, não competindo ao plano estabelecer a seção transversal detalhada das vias, a largura de faixas de rodagem, a implantação de passeios ou outras características físicas específicas de vias existentes.

A verificação da exequibilidade geométrica e funcional de uma via constitui matéria própria de projetos de execução, planos de mobilidade, estudos de trânsito ou intervenções de obra pública, instrumentos que operam numa escala técnica distinta da do PDM e que não integram o conteúdo regulamentar do plano.

Assim, a sugestão apresentada incide sobre aspetos operacionais que extravasam o âmbito material do Plano Diretor Municipal, pelo que a pretensão é considerada fora do âmbito do plano.

3. DECISÃO	Fora âmbito do PDM
-------------------	--------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	356	Data	23/03/2026
N.º Processo	814/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	357	Data	23/03/2026
N.º Processo	815/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	358	Data	23/03/2026
N.º Processo	818/2026/URB	Rua	da Vista Alegre
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço florestal, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão florestal” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	359	Data	23/03/2026
N.º Processo	819/2026/URB	Rua	das Barras
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	360	Data	23/03/2026
N.º Processo	820/2026/URB	Rua	da Boa Hora, 131
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	361	Data	23/03/2026
N.º Processo	821/2026/URB	Rua	Casimiro José Milheiro
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública. Tem solo urbano de pequena dimensão na frente de rua.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	362	Data	23/03/2026
N.º Processo	822/2026/URB	Rua	Domingos Gomes Ferreira
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	363	Data	23/03/2026
N.º Processo	823/2026/URB	Rua	S. Pedro/Forças Armadas/Azevedo
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 715/2024/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	364	Data	23/03/2026
N.º Processo	824/2026/URB	Rua	de Carboil
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo rústico desde o PDM 1993. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	365	Data	23/03/2026
N.º Processo	825/2026/URB	Rua	Trav. das Caniças
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se numa área classificada como solo rústico no PDM, publicado em 2015, versando um acerto para inclusão de uma área edificada em Aglomerado Rural, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

Considerando que se trata de um acerto para inclusão de uma área edificada em Aglomerado Rural, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO

Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	366	Data	23/03/2026
N.º Processo	768/2026/URB	Rua	
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO DUPLICADO - Esta duplicação teve origem na junção de documentos à participação já submetida (N.º Ordem 325 - Proc. 768/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	367	Data	23/03/2026
N.º Processo	826/2026/URB	Rua	Trav. das Caniças
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se numa área classificada como solo rústico no PDM, publicado em 2015, versando um acerto para inclusão de uma área edificada em Aglomerado Rural, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

Considerando que se trata de um acerto para inclusão de uma área edificada em Aglomerado Rural, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	368	Data	23/03/2026
N.º Processo	827/2026/URB	Rua	das Poças
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	369	Data	23/03/2026
N.º Processo	828/2026/URB	Rua	Trav. das Caniças
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se numa área classificada como solo rústico no PDM, publicado em 2015, versando um acerto para inclusão de uma área edificada em Aglomerado Rural, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

Considerando que se trata de um acerto para inclusão de uma área edificada em Aglomerado Rural, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	370	Data	23/03/2026
N.º Processo	829/2026/URB	Rua	Trav. das Valas
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	371	Data	23/03/2026
N.º Processo	830/2026/URB	Rua	--
Freguesia	São Paio de Oleiros	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

371_a | 371_b - as pretensões incidem sobre a não inclusão de rotunda que, segundo o participante, se encontra em fase de projeto municipal.

Contudo, esclarece-se que as referidas rotundas não integram a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal, não estando previstas no modelo territorial nem na estrutura viária estruturante definida pelo plano.

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o PDM estabelece apenas o quadro estratégico e regulamentar, definindo a estrutura viária de nível municipal e os parâmetros gerais de organização territorial, não constituindo o instrumento competente para aprovar ou excluir projetos de execução desenvolvidos noutros âmbitos.

Assim, as pretensões apresentadas não incidem sobre matéria regulada pelo PDM, não havendo qualquer elemento a alterar ou suprimir no conteúdo do plano.

Consequentemente, por inexistência de correspondência entre o objeto da pretensão e o conteúdo material do PDM em revisão, as pretensões estão fora do âmbito do plano.

371_c – a pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de espaços de urbanos de baixa densidade para espaços de equipamento, atendendo à localização da Unidade de Saúde Familiar.

A delimitação, ampliação e criação de Espaços de Equipamento no Plano Diretor Municipal rege-se pelo disposto no RJGT e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, designadamente no que respeita à classificação e qualificação do solo e aos princípios de uso sustentável do território.

A afetação de solo a Espaços de Equipamento é fundamentada em função das necessidades coletivas, atuais e prospetivas, de acordo com critérios de dimensionamento adequados à população local e em articulação com a rede existente de equipamentos.

Deste modo, a integração da área como Espaço de Equipamento traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

371_d | 371_e - no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

A previsão, ampliação ou criação de novos Espaços de Equipamento deve assentar numa avaliação rigorosa da sua necessidade efetiva, da respetiva viabilidade e da compatibilidade com o modelo territorial preconizado, promovendo simultaneamente a racionalização das infraestruturas existentes, a adequada acessibilidade da população aos serviços, a proteção dos solos com relevante aptidão agrícola ou valor ambiental e a contenção da expansão urbana.

As pretensões apresentadas incidem sobre solo urbano integrado nas categorias de espaços urbanos de baixa densidade e espaços habitacionais tipo II, conforme a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal submetida a discussão pública, e visa a alteração da qualificação do solo para a categoria de Espaços de Equipamentos.

Contudo, a alteração pretendida não se revela necessária nem devidamente fundamentada, uma vez que as categorias de espaços urbanos de baixa densidade e espaços habitacionais tipo II não inviabilizam, por si só, a eventual instalação futura de equipamentos coletivos, desde que tal venha a justificar-se e seja compatível com o regime de uso do solo aplicável. Por outro lado, a afetação específica à categoria de Espaços de Equipamentos implicaria uma redução da flexibilidade de utilização do solo, condicionando desnecessariamente outras utilizações urbanas compatíveis com a estratégia territorial definida para a área em causa.

Considerando que o regime de uso do solo aplicável às categorias de espaços urbanos de baixa densidade e espaços habitacionais tipo II contemplam a possibilidade de instalação de equipamentos de utilização coletiva, enquanto uso compatível ou complementar das funções urbanas dominantes, não se justifica a alteração da qualificação do solo para a categoria de Espaços de Equipamentos, pelo que as pretensões não são acolhidas.

371_f - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a assegurar a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

371_g - a pretensão encontra-se separada do perímetro urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

Não obstante essa descontinuidade física, a ponderação efetuada no âmbito do procedimento demonstrou que a integração da área como solo urbano, na categoria de espaços urbanos de baixa densidade, não compromete a continuidade funcional do tecido urbano, não induz fenómenos de expansão dispersa

e não afeta a estrutura ecológica municipal, assegurando a coerência territorial e a compatibilidade com o modelo urbano definido no PDM.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

371_h - a pretensão apresentada incide sobre a criação de uma nova via.

Contudo, esclarece-se que nem todas as vias integram o conteúdo material do Plano Diretor Municipal (PDM), sendo apenas objeto de regulamentação aquelas que compõem o modelo territorial e a estrutura viária estruturante definida pelo plano.

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o PDM tem natureza estratégica e regulamentar, competindo-lhe estabelecer o quadro territorial municipal, a classificação e qualificação do solo, e a estrutura viária de nível municipal (artigos 83.º e 85.º do DL n.º 80/2015). O PDM não é o instrumento competente para aprovar, programar ou excluir projetos de execução, como a criação de novas vias de âmbito local ou operacional, cuja definição ocorre noutros instrumentos ou procedimentos técnicos e administrativos.

Assim, a pretensão apresentada não incide sobre matéria regulada pelo PDM, não havendo qualquer elemento a alterar ou suprimir no conteúdo do plano.

Consequentemente, por inexistência de correspondência entre o objeto da pretensão e o conteúdo material do PDM em revisão, pelo que a pretensão está fora do âmbito do plano.

371_i | 371_j - a matéria relativa à supressão, reclassificação ou manutenção de Passagens de Nível (PN) não constitui uma decisão autónoma do PDM, nem resulta de opções discricionárias do município no âmbito da revisão do plano.

Nos termos do Decreto Lei n.º 568/99, de 23 de dezembro, a responsabilidade pela definição, programação e execução das ações de supressão de PN cabe à Infraestruturas de Portugal (IP), enquanto entidade gestora da infraestrutura ferroviária. O município tem apenas o dever de integrar no PDM o Plano de Supressão de Passagens de Nível elaborado pela IP, assegurando a respetiva representação destas e das soluções propostas nas Plantas de Ordenamento e no Programa de Execução e Plano de Financiamento, e a calendarização das ações previstas, conforme determina o n.º 1 do artigo 2.º do referido diploma.

Assim, a revisão do PDM não pode alterar, reavaliar ou contrariar o Plano de Supressão definido pela IP, nem tem competência para reabrir a análise técnica que fundamenta a supressão ou manutenção de cada PN, pelo que as pretensões não são acolhidas.

3. DECISÃO	371_a	Fora âmbito do PDM
	371_b	Fora âmbito do PDM
	371_c	Acolhida
	371_d	Não Acolhida
	371_e	Não Acolhida
	371_f	Acolhida
	371_g	Acolhida
	371_h	Fora âmbito do PDM
	371_i	Não Acolhida
	371_j	Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	372	Data	23/03/2026
N.º Processo	831/2026/URB	Rua	Trav. Bento Miguéis
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	373	Data	23/03/2026
N.º Processo	833/2026/URB	Rua	
Freguesia	São Paio de Oleiros	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO ANULADO - A informação foi duplicada, é exatamente igual a outro processo (Nº Ordem 371 - Proc. 830/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	374	Data	23/03/2026
N.º Processo	834/2026/URB	Rua	Nova
Freguesia	Espargo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Outro	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	375	Data	23/03/2026
N.º Processo	835/2026/URB	Rua	Nova do Outeiro
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico limitado à integração da frente de rua, assegurando a continuidade e colmatação do tecido urbano consolidado, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	376	Data	23/03/2026
N.º Processo	837/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	377	Data	23/03/2026
N.º Processo	838/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	378	Data	23/03/2026
N.º Processo	839/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	379	Data	23/03/2026
N.º Processo	840/2026/URB	Rua	Trav. da Ribeirinha
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	380	Data	23/03/2026
N.º Processo	841/2026/URB	Rua	do Cercal
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	Observação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Processo n.º 1836/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	381	Data	23/03/2026
N.º Processo	842/2026/URB	Rua	da Colina
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto de continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto de continuidade da frente urbana, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	382	Data	24/03/2026
N.º Processo	843/2026/URB	Rua	Dr. Sá Carneiro
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico, no PDM publicado em 2015, versando um acerto de continuidade e colmatação do tecido urbano existente, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e a colmatação do tecido urbano existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	383	Data	24/03/2026
N.º Processo	845/2026/URB	Rua	Av. Doutor Francisco Sá Carneiro
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão versa um acerto em profundidade e a alteração da qualificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado parcialmente em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

Atendendo a que a área da pretensão, atualmente classificada como espaço habitacional tipo III, está completamente consolidado e parcialmente edificado, levando à ponderação e aceitação da alteração da qualificação para espaço central tipo II, que será mais adequada face às características morfotipológicas da envolvente e a sua integração na malha urbana existente.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 1218/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	384	Data	24/03/2026
N.º Processo	846/2026/URB	Rua	Ribeira de Sá Castro
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	385	Data	24/03/2026
N.º Processo	847/2026/URB	Rua	17 de agosto
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 2564/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	386	Data	24/03/2026
N.º Processo	848/2026/URB	Rua	dos Passais
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Processo n.º 1711/2022/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	387	Data	24/03/2026
N.º Processo	849/2026/URB	Rua	dos Moinhos
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	388	Data	24/03/2026
N.º Processo	850/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	389	Data	24/03/2026
N.º Processo	851/2026/URB	Rua	S. Pedro/das Forças Armadas
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	390	Data	24/03/2026
N.º Processo	852/2026/URB	Rua	de Beire
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	--	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	391	Data	24/03/2026
N.º Processo	853/2026/URB	Rua	da Zona Industrial
Freguesia	Mosteirô	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

391_a – a pretensão apresentada visa a eliminação da linha de água representada na cartografia municipal. Após visita ao local, o município confirmou que não existe nenhum curso de água que constitua servidão administrativa do domínio hídrico. Existe apenas uma ligeira depressão no relevo (terreno baixo) sem que exista algum leito definido (registo fotográfico).

Face a esta verificação, foi proposta a eliminação da representação do Domínio Hídrico para o troço do curso de água representado na cartografia de base, à semelhança do que já havia sido validado nos troços mais a norte.

Perante a ausência de resposta atempada por parte da entidade competente, o Município optou por não manter a representação cartográfica da área como afeta ao Domínio Hídrico, uma vez que as evidências verificadas em trabalho de campo, devidamente fundamentadas, sustentam essa opção, pelo que a pretensão foi acolhida.

391_b - a pretensão versa a alteração de classificação e qualificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	391_a	Acolhida
	391_b	Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	392	Data	24/03/2026
N.º Processo	855/2026/URB	Rua	Trav. de Alpossos II
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado, embora possua infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Considerando que, na sequência da discussão pública, o município remeteu a proposta à tutela e à entidade competente, as quais não aceitaram a alteração pretendida, e atendendo a que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para ser classificado como solo urbano, bem como ao facto de a proposta constituir apenas um acerto cartográfico efetuado em sede de concertação, em conformidade com as normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais previamente concertadas com as tutelas e com o parecer desfavorável quanto à exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), conclui-se que a pretensão não foi acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	393	Data	24/03/2026
N.º Processo	856/2026/URB	Rua	Trav. do Praino
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	394	Data	24/03/2026
N.º Processo	857/2026/URB	Rua	do Rossio, 105
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	395	Data	24/03/2026
N.º Processo	858/2026/URB	Rua	do Rio Douro (Porto Carvoeiro)
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	396	Data	24/03/2026
N.º Processo	859/2026/URB	Rua	Bela Vista (Porto Carvoeiro)
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	397	Data	24/03/2026
N.º Processo	860/2026/URB	Rua	das Corgas
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto destinado a integrar as preexistências e a garantir a colmatação do tecido urbano existente, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a integrar as preexistências e a garantir a colmatação do tecido urbano existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	398	Data	24/03/2026
N.º Processo	861/2026/URB	Rua	EN-1/das Centeeiras
Freguesia	Mozelos	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A parte do terreno em análise não está edificada nem urbanizada (pretende que todo o prédio passe para solo urbano). A pretensão insere-se em solo rural no PDM de 1.ª geração (parte do terreno), publicado em 1993, sendo solo urbano no PDM de 2015 na totalidade do prédio, mantendo parcialmente a classificação de solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	399	Data	24/03/2026
N.º Processo	863/2026/URB	Rua	Domingos Gomes Ferreira/J. Paulo II
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Outro	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM, publicado em 2015, visando a expansão do espaço de atividades económicas, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

Tratando-se de uma área sem edificação e sem infraestruturação, a sua execução deve ser programada no respetivo programa de execução e inscrita nos planos de atividades e orçamentos municipais, conforme previsto no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015.

Deste modo, a pretensão será integrada numa Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG), uma área do território sujeita a um programa de ocupação específico que condiciona a sua gestão, exige a coordenação das operações urbanísticas com a execução programada das ações previstas no plano, em conformidade com objetivos definidos para a mesma.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a assegurar a expansão do espaço de atividades económicas existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	400	Data	24/03/2026
N.º Processo	864/2026/URB	Rua	Domingos Gomes Ferreira/J. Paulo II
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Outro	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em parte em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	401	Data	24/03/2026
N.º Processo	865/2026/URB	Rua	Domingos Gomes Ferreira
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Outro	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como rústico no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

No âmbito da ponderação efetuada, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

A delimitação, ampliação e criação de Espaços de Equipamento no Plano Diretor Municipal rege-se pelo disposto no RJGT e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, designadamente no que respeita à classificação e qualificação do solo e aos princípios de uso sustentável do território.

A afetação de solo a Espaços de Equipamento é fundamentada em função das necessidades coletivas, atuais e prospetivas, de acordo com critérios de dimensionamento adequados à população local e em articulação com a rede existente de equipamentos. A ampliação proposta apresenta continuidade física e funcional com os equipamentos já implantados, reforçando a coerência territorial e contribuindo para uma estrutura urbana mais equilibrada.

Deste modo, a integração destas áreas traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	402	Data	24/03/2026
N.º Processo	866/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Outro	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

402_a | 402_b | 403_c - as pretensões situam-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Importa referir que, a presente alteração traduz se na passagem de uma situação de edificação dispersa em solo rústico para a qualificação como edificação urbana de baixa densidade em solo urbano, assegurando a colmatção e continuidade do tecido urbano consolidado existente. A área apresenta um padrão de ocupação inicialmente disperso, mas que evoluiu no sentido de uma tendência de consolidação urbana, evidenciada pela continuidade morfológica e funcional com o perímetro urbano adjacente. A área cumpre estes requisitos, dispondo de infraestruturas instaladas ou facilmente extensíveis, apresentando continuidade com frentes edificadas existentes e integrando um conjunto de edificações que, embora inicialmente dispersas, configuram hoje um padrão compatível com solo urbano de baixa densidade.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto de classificação que corrige uma incoerência territorial entre a realidade edificada e a qualificação anterior, assegura a coerência do perímetro urbano e permite uma gestão urbanística adequada, com parâmetros proporcionais à morfologia existente, promovendo uma ocupação equilibrada, sustentável e alinhada com o modelo territorial municipal, pelo que as pretensões são acolhidas.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processos n.º 1588/1980/URB, 1120/1988/URB, 2154/2006/URB, 445/2011/URB, 554/2020/URB, 1364/2021/URB, 1871/2022/URB, 1523/2022/URB, 407/2025/URB e 409/2025/URB).



3. DECISÃO	402_a	Acolhida
	402_b	Acolhida
	402_c	Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	403	Data	24/03/2026
N.º Processo	867/2026/URB	Rua	João Paulo II e de S. Ovaia
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Outro	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando, parcialmente, Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Considerando que se trata de um acerto cartográfico de continuidade da frente urbana, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de processos em curso e compromissos urbanísticos, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	404	Data	24/03/2026
N.º Processo	868/2026/URB	Rua	João Paulo II/de Santa Ovaia
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 407/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	405	Data	24/03/2026
N.º Processo	869/2026/URB	Rua	João Paulo II (Santa Ovaia)
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 409/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	406	Data	24/03/2026
N.º Processo	870/2026/URB	Rua	de Santa Ovaia
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	407	Data	24/03/2026
N.º Processo	871/2026/URB	Rua	entre Trav. Ulfilanis e Cant. da Presa
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	408	Data	24/03/2026
N.º Processo	872/2026/URB	Rua	das Ribeiras
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	409	Data	24/03/2026
N.º Processo	873/2026/URB	Rua	de Santa Ovaia
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	410	Data	24/03/2026
N.º Processo	874/2026/URB	Rua	das Ribeiras
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	411	Data	24/03/2026
N.º Processo	875/2026/URB	Rua	de S. João, Lugar de Igreja
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adegue a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	412	Data	24/03/2026
N.º Processo	876/2026/URB	Rua	do Farinheiro
Freguesia	Fornos	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado parcialmente em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 2339/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	413	Data	24/03/2026
N.º Processo	877/2026/URB	Rua	da Zenha
Freguesia	Paços de Brandão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

Ponto 1 - a pretensão versa a via proposta, a qual visava o aumento da permeabilidade e acessibilidade entre os espaços de atividades económicas do município. Considerando a exposição e o exponente, propõe-se a eliminação da via prevista, pelo que a pretensão foi acolhida.

Ponto 2 - o terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	414	Data	24/03/2026
N.º Processo	878/2026/URB	Rua	da Fronteira
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico assegurando a continuidade e colmatação da frente urbana existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	415	Data	24/03/2026
N.º Processo	879/2026/URB	Rua	da Ribeirinha
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	416	Data	24/03/2026
N.º Processo	880/2026/URB	Rua	Trav. do Vale
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

No âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

Neste contexto, a previsão de Espaços de Equipamentos foi objeto de ponderação à luz dos princípios e critérios estabelecidos no RJIGT, designadamente no que respeita à adequada afetação e qualificação do solo, à racionalização das infraestruturas e à contenção da expansão urbana.

Verificou-se que determinadas áreas classificadas como Espaços de Equipamento, na proposta de revisão objeto de discussão pública, não reúnem, condições de necessidade efetiva, viabilidade ou compatibilidade com o modelo territorial preconizado.

Deste modo, a alteração da categoria de solo traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJIGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	417	Data	24/03/2026
N.º Processo	881/2026/URB	Rua	de Matos e Trav. da Sernada
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (n.º do processo 10240/2024/INT).

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	418	Data	24/03/2026
N.º Processo	882/2026/URB	Rua	Padre Rufino
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	419	Data	24/03/2026
N.º Processo	883/2026/URB	Rua	Serra Morena
Freguesia	São Paio de Oleiros	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente abastecimento de água e de prestação dos serviços associados. Adicionalmente, a rede de saneamento localiza-se a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	420	Data	24/03/2026
N.º Processo	884/2026/URB	Rua	da Gândara
Freguesia	Pígeiros	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado (tem rede de água, mas não tem rede de saneamento). A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	421	Data	24/03/2026
N.º Processo	885/2026/URB	Rua	Lug. de Souto Redondo/Arru. s'desig.
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rural no PDM de 1.ª geração, publicado em 1993 e em solo urbano no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN). Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 1276/2024/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	422	Data	24/03/2026
N.º Processo	886/2026/URB	Rua	Av. Dr. Francisco Sá Carneiro
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão versa um acerto em profundidade e a alteração da qualificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado parcialmente em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

Atendendo a que a área da pretensão, atualmente classificada como espaço habitacional tipo III, está completamente consolidado e parcialmente edificado, levando à ponderação e aceitação da alteração da qualificação para espaço central tipo II, que será mais adequada face às características morfotipológicas da envolvente e a sua integração na malha urbana existente.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	423	Data	24/03/2026
N.º Processo	887/2026/URB	Rua	de Arcozelo
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado parcialmente em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 2340/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	424	Data	24/03/2026
N.º Processo	889/2026/URB	Rua	de Arcozelo
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado, mas está urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	425	Data	24/03/2026
N.º Processo	890/2026/URB	Rua	Alto Viso nº 419, 431 - Lug. Caldeias
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	426	Data	24/03/2026
N.º Processo	892/2026/URB	Rua	da Corga – Lugar de Espinheira
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto de continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico de continuidade da frente urbana, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	427	Data	24/03/2026
N.º Processo	893/2026/URB	Rua	da Charca
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se parcialmente em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	428	Data	24/03/2026
N.º Processo	894/2026/URB	Rua	da Ribeira
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM, publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Processo n.º 2831/2025/URB).

----- Contém outro processo do mesmo requerente que completa esta participação através da junção de documentos que originou um novo processo (Nº Ordem 472 - Proc. 940/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	429	Data	24/03/2026
N.º Processo	895/2026/URB	Rua	do Forno
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	430	Data	24/03/2026
N.º Processo	896/2026/URB	Rua	Trav. das Regadas
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rural, no PDM de 1.ª geração, publicado em 1993 e em solo urbano no PDM publicado em 2015, encontrando-se abrangida por uma exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), que foi integrado na classificação de solo rústico e servidão e restrição de utilidade pública (REN) na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da reconhecida aptidão de recreio e lazer para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	431	Data	24/03/2026
N.º Processo	897/2026/URB	Rua	Calçada da Redonda
Freguesia	Vila Maior	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	432	Data	24/03/2026
N.º Processo	898/2026/URB	Rua	do Monte
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	433	Data	24/03/2026
N.º Processo	899/2026/URB	Rua	A sul da Capela São Domingos Argo
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Participante	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destacam-se as seguintes observações:

Nos termos do artigo 6.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”.

No que respeita às salvaguardas específicas de natureza patrimonial, importa referir que a criação de uma restrição de utilidade pública depende da verificação de pressupostos materiais legalmente definidos, nomeadamente a existência de valores arqueológicos, patrimoniais ou culturais devidamente identificados, inventariados e reconhecidos pelas entidades competentes. De acordo com o regime jurídico de proteção do património cultural (Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro), a classificação ou a imposição de medidas de proteção exige a existência de elementos com “valor cultural relevante” (artigos 15.º e 17.º), devidamente fundamentados em estudos técnicos ou evidências científicas.

No caso em apreço, não existem evidências científicas homologadas, nem qualquer registo ou inventariação na Carta Arqueológica Municipal, que permitam sustentar a criação de uma zona de proteção ou de uma restrição de utilidade pública de natureza arqueológica ou patrimonial. Não se verificam, portanto, os pressupostos materiais exigidos pela Lei n.º 107/2001, nem pelos regimes complementares aplicáveis, para justificar a imposição de condicionantes adicionais ao uso do solo.

Assim, e atendendo ao quadro legal aplicável, conclui-se que não se encontram reunidos fundamentos técnicos ou jurídicos que permitam alterar a classificação do solo ou estabelecer salvaguardas específicas no local, mantendo-se o enquadramento territorial e regulamentar proposto no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	434	Data	24/03/2026
N.º Processo	900/2026/URB	Rua	das Murtas
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM publicado em 2015, versando um acerto de continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico de continuidade da frente urbana, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	435	Data	24/03/2026
N.º Processo	901/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	436	Data	24/03/2026
N.º Processo	903/2026/URB	Rua	Padre Américo/Luís de Camões
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Outro	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa que as infraestruturas urbanas básicas se encontram em execução, sob a responsabilidade do município, pelo que se cumprem os requisitos de infraestruturação e de prestação de serviços associados exigidos pelo PDM, garantindo a viabilidade urbanística sem necessidade de inclusão no respetivo programa de execução e consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	437	Data	24/03/2026
N.º Processo	904/2026/URB	Rua	da Gândara
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado, tem rede de abastecimento de água e não tem rede de saneamento. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	438	Data	24/03/2026
N.º Processo	905/2026/URB	Rua	da Póvoa
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo rústico desde o PDM 1993. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	439	Data	24/03/2026
N.º Processo	906/2026/URB	Rua	da Ribeira
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	440	Data	24/03/2026
N.º Processo	907/2026/URB	Rua	do Rio da Carreira
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado parcialmente em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	441	Data	24/03/2026
N.º Processo	908/2026/URB	Rua	da Bela Vista
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM, publicado em 2015, versando um acerto de continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico de continuidade da frente urbana, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	442	Data	24/03/2026
N.º Processo	909/2026/URB	Rua	Dr Eduardo Vaz
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural no PDM de 1.ª geração, publicado em 1993 e em solo urbano no PDM de 2015. Contudo, na proposta de revisão objeto de discussão pública, a área passou a ser classificada solo rústico em virtude da reavaliação dos valores naturais presentes e da necessidade de compatibilização com o regime da REN, passando a integrar uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”. A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	443	Data	24/03/2026
N.º Processo	910/2026/URB	Rua	da Meia Légua
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa que as infraestruturas urbanas básicas se encontram em execução, sob a responsabilidade do município, pelo que se cumprem os requisitos de infraestruturização e de prestação de serviços associados exigidos pelo PDM, garantindo a viabilidade urbanística sem necessidade de inclusão no respetivo programa de execução e consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	444	Data	24/03/2026
N.º Processo	911/2026/URB	Rua	da Meia Légua
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa que as infraestruturas urbanas básicas se encontram em execução, sob a responsabilidade do município, pelo que se cumprem os requisitos de infraestruturização e de prestação de serviços associados exigidos pelo PDM, garantindo a viabilidade urbanística sem necessidade de inclusão no respetivo programa de execução e consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	445	Data	24/03/2026
N.º Processo	912/2026/URB	Rua	da Meia Légua
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa que as infraestruturas urbanas básicas se encontram em execução, sob a responsabilidade do município, pelo que se cumprem os requisitos de infraestruturização e de prestação de serviços associados exigidos pelo PDM, garantindo a viabilidade urbanística sem necessidade de inclusão no respetivo programa de execução e consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	446	Data	25/03/2026
N.º Processo	913/2026/URB	Rua	da Bela Vista/Rosa do Adro
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	447	Data	25/03/2026
N.º Processo	914/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	448	Data	25/03/2026
N.º Processo	916/2026/URB	Rua	S. Tomé
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Processo n.º 717/2026/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	449	Data	25/03/2026
N.º Processo	917/2026/URB	Rua	Aldeia Nova
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, versando a construção de uma via destinada a assegurar a infraestruturação da área, que foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

Tratando-se de uma área sem edificação e sem infraestruturação, a sua execução deve ser programada no respetivo programa de execução e inscrita nos planos de atividades e orçamentos municipais, conforme previsto no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015.

Deste modo, a pretensão será integrada numa Área a Consolidar, correspondente a uma área interior ao perímetro urbano, não infraestruturada nem edificada, configurando uma área expectante para a urbanização e construção. Pretende-se garantir a colmatação deste interstício urbano e promover a consolidação do solo urbano, prevendo-se que, caso não venha a ser concretizada a operação urbanística programada, a área reverta para a categoria de Espaços Verdes de Logradouro.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se à programação da infraestruturação da área, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO

Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	450	Data	25/03/2026
N.º Processo	918/2026/URB	Rua	Av. Dr. Francisco Sá Carneiro
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado, mas está urbanizado. A pretensão insere-se parcialmente em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública. Parte do terreno é espaço de atividades económicas. A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	451	Data	25/03/2026
N.º Processo	919/2026/URB	Rua	da Boa Nova/da Baralha
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	--	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	452	Data	25/03/2026
N.º Processo	920/2026/URB	Rua	N223, Airas
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

Uma das frentes do terreno em análise não está edificada nem urbanizada. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública. A faixa de solo urbano do terreno já tem cerca de 50m. A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	453	Data	25/03/2026
N.º Processo	921/2026/URB	Rua	do Zangarinhal
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico, no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	454	Data	25/03/2026
N.º Processo	922/2026/URB	Rua	de Oliveira/de São Tomé
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

454_a - o terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

454_b - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	454_a	Não Acolhida
	454_b	Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	455	Data	25/03/2026
N.º Processo	923/2026/URB	Rua	do Ínsua
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	456	Data	25/03/2026
N.º Processo	924/2026/URB	Rua	Fonte de Guim
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	457	Data	25/03/2026
N.º Processo	925/2026/URB	Rua	de Canedinho
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	458	Data	25/03/2026
N.º Processo	926/2026/URB	Rua	de Lousa
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	459	Data	25/03/2026
N.º Processo	927/2026/URB	Rua	do Emigrante/de St.ª Cristina
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	460	Data	25/03/2026
N.º Processo	928/2026/URB	Rua	Av. da Igreja
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	461	Data	25/03/2026
N.º Processo	929/2026/URB	Rua	da Parteira
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado parcialmente em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	462	Data	25/03/2026
N.º Processo	930/2026/URB	Rua	Quinta de Cima, 349
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão está classificada como solo urbano desde do PDM de 2015, e foi integrada em solo rústico, na categoria de Aglomerado Rural, na proposta de revisão objeto de discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as características morfotipológicas em presença no território envolvente, a não existência da totalidade das infraestruturas exigidas, para a classificação como solo urbano, a área objeto da pretensão manteve-se classificada como Aglomerado Rural.

Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar. De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação, decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

De salientar, que a ponderação teve em consideração a articulação da continuidade das características da malha edificada, com o concelho limítrofe de Arouca, assim como a verificação da inexistência das infraestruturas em falta.

Relativamente aos parâmetros urbanísticos aplicáveis, cada município é autónomo na sua definição, e os definidos para o nosso município, vão de acordo com a coerência urbanística e com a compatibilidade do modelo territorial preconizado, nesta proposta de revisão.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	463	Data	25/03/2026
N.º Processo	931/2026/URB	Rua	da Felicidade
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública. Parte do terreno encontra-se inserido em solo urbano.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	464	Data	25/03/2026
N.º Processo	932/2026/URB	Rua	St.º António
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado parcialmente em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	465	Data	25/03/2026
N.º Processo	933/2026/URB	Rua	do Zangarinhal
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico, no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	466	Data	25/03/2026
N.º Processo	934/2026/URB	Rua	da Felicidade
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	467	Data	25/03/2026
N.º Processo	935/2026/URB	Rua	St.º António
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	468	Data	25/03/2026
N.º Processo	936/2026/URB	Rua	Trav. da Cortinha
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	469	Data	25/03/2026
N.º Processo	937/2026/URB	Rua	da Lousa/da Fonte
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	470	Data	25/03/2026
N.º Processo	938/2026/URB	Rua	da Ponte
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo urbano no PDM publicado 2015. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adegue a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, a integração da área na categoria de Aglomerado Rural constitui a solução mais adequada à realidade territorial existente, admitindo a edificação nos termos regulamentares aplicáveis, pelo que a pretensão foi acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	471	Data	25/03/2026
N.º Processo	939/2026/URB	Rua	Trav. Senhora da Silva
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada. Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	472	Data	25/03/2026
N.º Processo	940/2026/URB	Rua	da Ribeira
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO REPETIDO - Contém outro processo do mesmo requerente com a mesma delimitação. Este processo completou o anterior através da junção de documentos que originou um novo processo (Nº Ordem 428 - Proc. 894/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	473	Data	25/03/2026
N.º Processo	941/2026/URB	Rua	Pinho Leal
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 1293/2021/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	474	Data	25/03/2026
N.º Processo	942/2026/URB	Rua	da Ribeira, Pessegueiro
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	475	Data	25/03/2026
N.º Processo	943/2026/URB	Rua	da Capela
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo urbano no PDM publicado 2015. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adegue a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, a integração da área na categoria de Aglomerado Rural constitui a solução mais adequada à realidade territorial existente, admitindo a edificação nos termos regulamentares aplicáveis, pelo que a pretensão foi acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	476	Data	25/03/2026
N.º Processo	944/2026/URB	Rua	das Arcas
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	477	Data	25/03/2026
N.º Processo	946/2026/URB	Rua	31 de Janeiro
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados ou a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (processo n.º 493/2024/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	478	Data	25/03/2026
N.º Processo	947/2026/URB	Rua	Nova Mieiro
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	479	Data	25/03/2026
N.º Processo	948/2026/URB	Rua	da Gândara
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 2015, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública. Fora do perímetro urbano.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	480	Data	25/03/2026
N.º Processo	949/2026/URB	Rua	Doutor Sá Carneiro
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico, no PDM publicado em 2015, versando um acerto de continuidade e colmatação do tecido urbano existente, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e a colmatação do tecido urbano existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	481	Data	25/03/2026
N.º Processo	950/2026/URB	Rua	das Barras
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	482	Data	25/03/2026
N.º Processo	951/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Outro	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A participação apresentada incide na área da SUOPG E33 - Parque Desportivo da Encosta de Sanfins. Esta foi analisada à luz do enquadramento territorial, jurídico e estratégico que sustenta a 2.ª Revisão do PDM de Santa Maria da Feira.

O participante invoca que foi celebrado um contrato de promessa compra e venda com a sociedade para a instalação de uma central solar fotovoltaica que de acordo com a mesma já tem todas as licenças para avançar com a construção.

Da análise efetuada resulta, porém, que não existem direitos urbanísticos consolidados que possam ser afetados pela revisão do PDM. As operações invocadas foram objeto de decisões de rejeição final, devidamente notificadas, encontrando se apenas sub judice, sem produzir efeitos jurídicos vinculativos. A pendência de ações judiciais não suspende o poder de planeamento do Município. O Ministério Público pronunciou se ainda no sentido de não reconhecer quaisquer direitos urbanísticos à Sociedade.

A criação da SUOPG E33 assenta em fundamentos de interesse público, designadamente a proteção da Estrutura Ecológica Municipal, a salvaguarda de áreas Reserva Ecológica Nacional (REN) e Domínio Público Hídrico, a preservação de valores ambientais, culturais e paisagísticos, a prevenção de riscos ecológicos e a concretização de estratégias municipais e intermunicipais de adaptação climática.

Neste âmbito, importa ainda referir que a SUOPG E33 visa dotar o concelho de Santa Maria da Feira de uma área destinada ao desporto e lazer, permitindo a localização de equipamentos diversificados, mas complementares, destinados quer ao desporto de competição, quer ao desporto de manutenção, devidamente articulados com áreas de lazer que reforçam a fruição pública e a qualificação ambiental do território.

Importa igualmente referir que não existe qualquer compromisso urbanístico, informação prévia favorável, licença ou protocolo que deva ser incluído no Relatório de Compromissos Urbanísticos, uma vez que as operações invocadas não se encontram tituladas por ato administrativo válido.

A participação assenta essencialmente num interesse privado, enquanto o PDM visa prosseguir o interesse público territorial, constitucionalmente protegido, que prevalece sobre interesses particulares não consolidados.

Face ao exposto, conclui se que não existe fundamento para alterar a qualificação do solo, a delimitação da SUOPG E33 ou o regime de reserva de solo proposto, nem para integrar as operações urbanísticas referidas no elenco de compromissos urbanísticos do Município, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	483	Data	25/03/2026
N.º Processo	952/2026/URB	Rua	Via Estrut. Espargo - Paços Brandão
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	484	Data	25/03/2026
N.º Processo	953/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Participante	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	485	Data	25/03/2026
N.º Processo	954/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Desterritorializada	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da participação apresentada, e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido, apenas vislumbramos a sugestão que passamos a transcrever *“eliminação do licenciamento de armazéns e indústria em todos os espaços habitacionais”*.

Efetivamente no solo urbanos, na categoria de espaços habitacionais Tipo I II e III determina o artigo 39º nº 2 da proposta de Regulamento, colocada a Discussão Publica que:

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

Deste nº 2 resulta que o acolhimento de comércio, serviços, equipamentos, armazéns e indústria, serve nesta categoria de solo urbano, depende da sua compatibilidade com a função dominante, entenda-se função habitacional, sendo que os usos compatíveis são aqueles que, não se articulando necessariamente com os usos dominantes, podem com estes coexistir mediante o cumprimento dos requisitos previstos no presente regulamento que garantam essa compatibilização (alínea d) do artigo 5º da proposta de Regulamento, colocada a Discussão Publica.

A compatibilização de usos, nos termos descritos, resulta da estratégia global de ordenamento do território do município, tal como previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Quanto ao demais referido na participação, mais concretamente à ligação do art.º 59º nº 3, com as exceções estabelecidas no nº 5 do art.º 30º nº 4, importa referir o seguinte:

O art.º 59º está inserido no TÍTULO IV – ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS e sob a epígrafe - Adaptação e Mitigação, e o art.º 30 define os critérios de edificabilidade, para todo o solo urbano.

Ora, as normas sobre alterações climáticas num regulamento de PDM (Plano Diretor Municipal) significam regras de ordenamento do território criadas para tornar o município mais seguro e preparado contra o aquecimento global, secas, cheias e ondas de calor.

Por sua vez, os critérios de edificabilidade num regulamento de Plano Diretor Municipal (PDM) definem o que, como e quanto se pode construir num terreno. Estes parâmetros variam conforme a categoria de solo urbano. As exceções previstas no nº 5 do art.º 30º, por referência ao cumprimento do índice máximo de ocupação do solo de 70%, não são absolutas, mas dependem do cumprimento das condições nele tipificadas.

A determinação das exceções ao índice máximo de ocupação do solo, é baseada no modelo de organização espacial e as prioridades de investimento de um concelho, visando o crescimento económico, a coesão social, a proteção ambiental e a gestão sustentável dos solos urbanos e rurais para o período de vigência do novo PDM.

Neste seguimento, significa que a alteração pedida representa uma alteração pontual que impõe uma reponderação global do modelo territorial, o que contraria a estratégia global de ordenamento do território do município, tal como previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	486	Data	25/03/2026
N.º Processo	955/2026/URB	Rua	das Laceiras, Manhouce
Freguesia	Arrifana	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	487	Data	25/03/2026
N.º Processo	956/2026/URB	Rua	Ponte de Freiras
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano, no PDM publicado em 2015, versando um acerto de continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a assegurar a continuidade da frente urbana existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 1484/2022/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	488	Data	25/03/2026
N.º Processo	957/2026/URB	Rua	Ponte de Freiras
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano, no PDM publicado em 2015, versando um acerto de continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a assegurar a continuidade da frente urbana existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 1483/2022/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	489	Data	25/03/2026
N.º Processo	958/2026/URB	Rua	da Fonte
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	490	Data	25/03/2026
N.º Processo	959/2026/URB	Rua	dos Moinhos
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	491	Data	25/03/2026
N.º Processo	960/2026/URB	Rua	EN1, Ordonhe
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada maioritariamente como solo urbano no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	492	Data	25/03/2026
N.º Processo	961/2026/URB	Rua	dos Valos
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	--	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 10020/2008/ALV).

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	493	Data	25/03/2026
N.º Processo	962/2026/URB	Rua	de Goim, 66
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	--	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	494	Data	25/03/2026
N.º Processo	963/2026/URB	Rua	Trav. da Ribeirinha
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Pedido de Esclarecimento
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	495	Data	25/03/2026
N.º Processo	964/2026/URB	Rua	Central/Ramo
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Pedido de Esclarecimento
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão versa “o alargamento/ requalificação da Travessa do Ramo”.

O local onde se insere a pretensão não observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente rede de saneamento e apenas abastecimento de água de forma parcial, bem como da correspondente prestação dos serviços urbanos associados.

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o Plano Diretor Municipal (PDM) tem natureza estratégica e regulamentar, definindo o modelo territorial, a classificação e qualificação do solo, as servidões e restrições de utilidade pública e os parâmetros gerais de uso do solo.

Contudo, o PDM não é o instrumento competente para aprovar, programar ou executar obras de urbanização específicas, como o alargamento ou a requalificação de arruamentos existentes. Tais operações enquadram-se no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), pelo que a pretensão se encontra fora do âmbito do PDM.

3. DECISÃO	Fora âmbito do PDM
------------	--------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	496	Data	25/03/2026
N.º Processo	966/2026/URB	Rua	Doutor Sá Carneiro
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Pedido de Esclarecimento
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico, no PDM publicado em 2015, versando um acerto de continuidade e colmatação do tecido urbano existente, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e a colmatação do tecido urbano existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	497	Data	25/03/2026
N.º Processo	967/2026/URB	Rua	Luís de Camões
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Observação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa que as infraestruturas urbanas básicas se encontram em execução, sob a responsabilidade do município, pelo que se cumprem os requisitos de infraestruturização e de prestação de serviços associados exigidos pelo PDM, garantindo a viabilidade urbanística sem necessidade de inclusão no respetivo programa de execução e consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	498	Data	25/03/2026
N.º Processo	968/2026/URB	Rua	Av. Lourosa/da Lagoa
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico, no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	499	Data	25/03/2026
N.º Processo	969/2026/URB	Rua	das Terças
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo urbano no PDM publicado 2015, que foi integrado em Aglomerado Rural (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, manteve-se na categoria de Aglomerado Rural.

Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adegue a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. No entanto, a inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão não foi acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	500	Data	25/03/2026
N.º Processo	970/2026/URB	Rua	do Alto
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	501	Data	25/03/2026
N.º Processo	972/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A pretensão versa a criação de ligações viárias estruturantes no lugar de Nadais (solo rústico), nomeadamente a ligação entre o lugar da Mastureira e o Lugar de Nadais; a ligação da Travessa do Rio Uíma à Rua da Azenha; e a ligação da Travessa das Curtinhas à Rua do Cadaval.

O local onde se insere a pretensão não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados. Os novos arruamentos propostos não são estruturantes no âmbito da estratégia do PDM e não está localizada a pretensão

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).

Em suma, considera-se que a pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	502	Data	25/03/2026
N.º Processo	973/2026/URB	Rua	Corga D'Arca
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e/ou saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Processo n.º 1130/2024/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	503	Data	25/03/2026
N.º Processo	974/2026/URB	Rua	de S. João
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Acresce que, o regime de edificabilidade proposto na revisão do PDM é globalmente semelhante ao estabelecido no plano em vigor para os Espaços Residenciais, de nível III, mantendo o Índice Máximo de Utilização do Solo e os principais parâmetros urbanísticos estruturantes.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 1944/2022/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	504	Data	25/03/2026
N.º Processo	975/2026/URB	Rua	Trav. da Mata, 2
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico e solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes). A parte urbana que a proposta do PDM apresenta é a frente urbana que cumpre os critérios da lei (parte de frente que tem rua), a restante parte do terreno, que ficou classificada como Solo Rústico, não tem sequer arruamento.

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	505	Data	25/03/2026
N.º Processo	976/2026/URB	Rua	Cantinho da Mata
Freguesia	Santa Maria de Lamas	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, versando um acerto cartográfico em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	506	Data	25/03/2026
N.º Processo	977/2026/URB	Rua	Trav. do Pego
Freguesia	São Paio de Oleiros	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, com apenas uma pequena parte classificada como solo urbano. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	507	Data	25/03/2026
N.º Processo	978/2026/URB	Rua	da Zona Industrial
Freguesia	Mosteirô	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	508	Data	25/03/2026
N.º Processo	979/2026/URB	Rua	de Joaves
Freguesia	Fornos	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico, no PDM publicado em 2015, versando um acerto de continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a assegurar a continuidade da frente urbana existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	509	Data	25/03/2026
N.º Processo	980/2026/URB	Rua	da Quinta Nova, 72 e 74
Freguesia	Espargo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	510	Data	25/03/2026
N.º Processo	981/2026/URB	Rua	Regadas
Freguesia	Mozelos	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 1681/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	511	Data	25/03/2026
N.º Processo	982/2026/URB	Rua	da Quintã
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatção do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	512	Data	25/03/2026
N.º Processo	983/2026/URB	Rua	Romana
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado parcialmente em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão apresentada visa não apenas a reclassificação do solo, mas também a alteração da sua qualificação, de espaços habitacionais para espaços centrais.

A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

A delimitação e diferenciação das categorias de solo visam adequar a intensidade de ocupação, utilização e transformação do solo às características urbanísticas efetivamente verificadas em cada área, promovendo uma gestão equilibrada do território e assegurando a compatibilidade entre as capacidades instaladas das infraestruturas, a estrutura viária, a morfologia urbana e a salvaguarda da qualidade urbanística e ambiental. No caso em apreço, a classificação como espaços habitacionais encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

A alteração para espaços centrais implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Face ao exposto, e atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto. Considera-se, ainda, que a proposta de classificação como espaços habitacionais se mantém adequada e devidamente fundamentada, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	513	Data	25/03/2026
N.º Processo	984/2026/URB	Rua	do Campo Verde/do Bairro St.ª. M.ª
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	--	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto destinado a assegurar a continuidade e colmatação do tecido urbano consolidado, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	514	Data	25/03/2026
N.º Processo	985/2026/URB	Rua	Trav. Bulhão
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	515	Data	25/03/2026
N.º Processo	986/2026/URB	Rua	da Própria
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	516	Data	25/03/2026
N.º Processo	987/2026/URB	Rua	Salgueirinhas
Freguesia	São Paio de Oleiros	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	517	Data	25/03/2026
N.º Processo	988/2026/URB	Rua	Salgueiro
Freguesia	Mozelos	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes), e é zona non aedificandi.

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	518	Data	26/03/2026
N.º Processo	989/2026/URB	Rua	de São Tiago
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	519	Data	26/03/2026
N.º Processo	990/2026/URB	Rua	Monte Calvo
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	520	Data	26/03/2026
N.º Processo	991/2026/URB	Rua	da Amieira
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa que as infraestruturas urbanas básicas se encontram em execução, sob a responsabilidade do município, através da empreitada nº 520 (2º Procedimento- Construção de redes de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais em Argoncilhe, Gião, Lobão e Mozelos), pelo que se cumprem os requisitos de infraestruturização e de prestação de serviços associados exigidos pelo PDM, garantindo a viabilidade urbanística sem necessidade de inclusão no respetivo programa de execução e consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (n.º do processo: 2807/2025/URB).

----- Contém uma repetição. O mesmo requerente, a mesma localização/delimitação e o mesmo requerimento (Nº Ordem 560 - Proc. 1032/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	521	Data	26/03/2026
N.º Processo	994/2026/URB	Rua	da Valinha
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e/ou saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 2784/2025/URB).

----- Contém uma repetição. O mesmo requerente, a mesma localização/delimitação e o mesmo requerimento (Nº Ordem 558 - Proc. 1030/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	522	Data	26/03/2026
N.º Processo	995/2026/URB	Rua	Trav. Ulfilanis e o Cantinho da Presa
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	523	Data	26/03/2026
N.º Processo	996/2026/URB	Rua	da Água
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 2785/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	524	Data	26/03/2026
N.º Processo	997/2026/URB	Rua	da Lavoura
Freguesia	São Paio de Oleiros	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de espaço urbano de baixa densidade para espaço residencial nível II.

A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

A delimitação e diferenciação das subcategorias de espaço habitacional visam adequar a intensidade de ocupação, utilização e transformação do solo às características urbanísticas efetivamente verificadas em cada área, promovendo uma gestão equilibrada do território e assegurando a compatibilidade entre as capacidades instaladas das infraestruturas, a estrutura viária, a morfologia urbana e a salvaguarda da qualidade urbanística e ambiental.

No caso em apreço, a classificação como espaço urbano de baixa densidade encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

A alteração para espaço residencial nível II implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

Face ao exposto, considera-se que a proposta de classificação como espaço urbano de baixa densidade se mantém adequada e devidamente fundamentada, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	525	Data	26/03/2026
N.º Processo	998/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Participante	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

525_a | 525_b | 525_c | 525_d - as pretensões situam-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados ou a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considerando-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto destinado a assegurar a continuidade e colmatação do tecido urbano consolidado, pelo que as pretensões foram acolhidas.

525_e | 525_i - as pretensões foram integradas em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. os terrenos das pretensões, em análise, encontravam-se classificados como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que os mesmos, não estão edificados nem urbanizados (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, as pretensões contrariam os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudicam o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que os terrenos não reúnem condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possam ser considerados solo urbano, pelo que as pretensões não são acolhidas.

525_f - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto destinado a assegurar a continuidade e colmatação do tecido urbano consolidado, pelo que a pretensão foi acolhida.

525_g - o terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

525_h - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

525_j – a pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Tratando-se da ampliação de espaços de equipamento, a delimitação, ampliação e criação de Espaços de Equipamentos no Plano Diretor Municipal rege-se pelo disposto no RJIGT e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, designadamente no que respeita à classificação e qualificação do solo e aos princípios de uso sustentável do território.

A afetação de solo a Espaços de Equipamentos é fundamentada em função das necessidades coletivas, atuais e prospetivas, de acordo com critérios de dimensionamento adequados à população local e em articulação com a rede existente de equipamentos.

Deste modo, e atendendo ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, a integração destas áreas traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJIGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

525_k - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, nas categorias de espaços de equipamentos e espaços residências, de nível II, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	525_a	Acolhida
	525_b	Acolhida
	525_c	Acolhida
	525_d	Acolhida
	525_e	Não Acolhida
	525_f	Acolhida
	525_g	Não Acolhida
	525_h	Acolhida
	525_i	Não Acolhida
	525_j	Acolhida
	525_k	Acolhida Parcialmente

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	526	Data	26/03/2026
N.º Processo	999/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	527	Data	26/03/2026
N.º Processo	1000/2026/URB	Rua	Trav. do Bolhão, nrº 103
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	528	Data	26/03/2026
N.º Processo	1001/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	529	Data	26/03/2026
N.º Processo	1002/2026/URB	Rua	de Beire
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

“O requerente pretende a reclassificação do prédio para solo urbano conforme a tipologia adjacente ao terreno. Referindo, no entanto, que o mesmo era Espaço Florestal em ambos os documentos – PDM 2015 e 2ª Revisão do PDM.”

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	530	Data	26/03/2026
N.º Processo	1003/2026/URB	Rua	António Correia Alves
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O requerente menciona que a proposta da 2ª Revisão do PDM não contempla a classificação como espaço de equipamentos do terreno que se encontra atualmente em processo de expropriação pelo Município, destinado à instalação de uma Unidade de Saúde Familiar (USF), referindo que esta omissão revela-se desajustada face à afetação prevista para o referido terreno, não refletindo a sua função futura nem o interesse público subjacente ao projeto em curso.

A pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

No âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

A previsão, ampliação ou criação de novos Espaços de Equipamento deve assentar numa avaliação rigorosa da sua necessidade efetiva, da respetiva viabilidade e da compatibilidade com o modelo territorial preconizado, promovendo simultaneamente a racionalização das infraestruturas existentes, a adequada acessibilidade da população aos serviços, a proteção dos solos com relevante aptidão agrícola ou valor ambiental e a contenção da expansão urbana.

A pretensão apresentada incide sobre solo urbano integrado na categoria de espaço central, conforme a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal submetida a discussão pública, e visa a alteração da qualificação do solo para a categoria de Espaço de Equipamento.

Contudo, a alteração pretendida não se revela necessária nem devidamente fundamentada, uma vez que a categoria de espaço central não inviabiliza, por si só, a eventual instalação futura de equipamentos coletivos, desde que tal venha a justificar-se e seja compatível com o regime de uso do solo aplicável. Por outro lado, a afetação específica à categoria de Espaço de Equipamento implicaria uma redução da flexibilidade de utilização do solo, condicionando desnecessariamente outras utilizações urbanas compatíveis com a estratégia territorial definida para a área em causa.

Considerando que o regime de uso do solo aplicável à categoria de espaços central contempla a possibilidade de instalação de equipamentos de utilização coletiva, enquanto uso compatível ou complementar das funções urbanas dominantes, não se justifica a alteração da qualificação do solo para a categoria de Espaço de Equipamento, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	531	Data	26/03/2026
N.º Processo	1004/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	532	Data	26/03/2026
N.º Processo	1005/2026/URB	Rua	de Beire
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

“O requerente pretende a reclassificação do prédio para solo urbano conforme a tipologia adjacente ao terreno. Referindo, no entanto, que o mesmo era Espaço Florestal em ambos os documentos – PDM 2015 e 2ª Revisão do PDM.”

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	533	Data	26/03/2026
N.º Processo	1006/2026/URB	Rua	Camilo Augusto Correia
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Participante	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

No âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

Neste contexto, os Espaços de Equipamento foram objeto de ponderação à luz dos princípios e critérios estabelecidos no RJIGT, designadamente no que respeita à adequada afetação e qualificação do solo, à racionalização das infraestruturas e à contenção da expansão urbana.

Verificou-se que determinadas áreas classificadas como Espaços de Equipamento, na proposta de revisão objeto de discussão pública, não reúnem, condições de necessidade efetiva, viabilidade ou compatibilidade com o modelo territorial preconizado.

Deste modo, a alteração da categoria de solo traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJIGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	534	Data	26/03/2026
N.º Processo	1007/2026/URB	Rua	das Ribeiras
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	535	Data	26/03/2026
N.º Processo	1008/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	536	Data	26/03/2026
N.º Processo	1009/2026/URB	Rua	Doutor Serafim Guimarães
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O requerente vem solicitar a classificação do terreno, de que é proprietário, como solo urbano, uma vez que é servido de infraestruturas e com frente para via pública.

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto); A pretensão encontra-se na continuidade de solo urbano infraestruturado, numa área classificada como solo urbano desde o PDM 2015, promovendo a colmatação da malha urbana existente, e foi integrado em solo rústico, espaço florestal na proposta de revisão em discussão pública.

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	537	Data	26/03/2026
N.º Processo	1010/2026/URB	Rua	da Saibreira
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	538	Data	26/03/2026
N.º Processo	1011/2026/URB	Rua	Trav. da Pedreira
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

“O requerente pretende integração do prédio em Espaço Habitacional III, afirmando a envolvente e a coerência territorial existente no lugar.”

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	539	Data	26/03/2026
N.º Processo	1012/2026/URB	Rua	das Barrosas
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

“O requerente solicita zona de construção conforme PDM 2015 – Espaço de Baixa Densidade (Urbanizável).”

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

A pretensão também versa “o prolongamento, alargamento e pavimentação da Travessa do Touralho”. O local onde se insere a pretensão não observa a existência de infraestruturas urbanas (rodovia consolidada, abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	540	Data	26/03/2026
N.º Processo	1013/2026/URB	Rua	Armano Milheiro/T. Caminhos Ferro
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

540_a - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a assegurar a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

540_b - a participação incide sobre a manutenção da via definida no PDM em vigor.

Trata-se de uma via que integra a estrutura viária municipal e cuja definição resulta de um protocolo celebrado com a REFER/IP, que estabelece obrigações de coordenação e execução de interesse público, vinculando o PDM à sua integração territorial.

Nos termos do RJGT, o plano deve assegurar a articulação com instrumentos setoriais e entidades com competências especiais (arts. 25.º e 26.º), bem como a integração de infraestruturas programadas e a coerência da estrutura viária municipal (arts. 13.º, 43.º e 44.º). O DR n.º 15/2015 reforça que o PDM deve garantir a estruturação do território e a compatibilidade com infraestruturas existentes ou previstas (arts. 7.º, 8.º e 10.º).

A verificação técnica confirmou que a via existe fisicamente, está classificada no PDM em vigor, decorre de protocolo válido com a REFER e que a sua omissão resulta apenas de um erro material de transposição cartográfica, pelo que a pretensão foi acolhida.

540_c – a participação versa a eliminação da via prevista. No entanto, esta infraestrutura resulta de um protocolo formal celebrado com a REFER/IP, que estabelece obrigações de coordenação e execução de interesse público, vinculando o PDM à sua integração territorial.

Nos termos do RJGT, o plano deve assegurar a articulação com instrumentos setoriais e entidades com competências especiais (arts. 25.º e 26.º), bem como a integração de infraestruturas programadas e a coerência da estrutura viária municipal (arts. 13.º, 43.º e 44.º). O DR n.º 15/2015 reforça que o PDM deve garantir a estruturação do território e a compatibilidade com infraestruturas existentes ou previstas (arts. 7.º, 8.º e 10.º).

A eliminação da via contrariaria compromissos interadministrativos válidos e comprometeria a coerência territorial exigida pelo quadro legal aplicável. Assim, mantém-se a via prevista, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	540_a	Acolhida
	540_b	Acolhida
	540_c	Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	541	Data	26/03/2026
N.º Processo	1014/2026/URB	Rua	do Rio Douro
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	542	Data	26/03/2026
N.º Processo	1015/2026/URB	Rua	da Sobreda
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo rústico desde o PDM 1993. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	543	Data	26/03/2026
N.º Processo	1016/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	544	Data	26/03/2026
N.º Processo	1017/2026/URB	Rua	da Sobreda/Carreirinho/Moinhos
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo urbano no PDM publicado 2015, que foi integrado em solo rústico, nas categorias de Aglomerado Rural e Espaço Florestal, na proposta de revisão objeto de discussão pública. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, manteve-se nas referidas categorias.

Verifica-se que o terreno integrado em espaço florestal não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes). Assim sendo, parte da pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Importa ainda referir que, os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. No entanto, a inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão não foi acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	545	Data	26/03/2026
N.º Processo	1018/2026/URB	Rua	da Estrada Real
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	--	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	546	Data	26/03/2026
N.º Processo	1019/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	547	Data	26/03/2026
N.º Processo	1020/2026/URB	Rua	Trav. de Argoncilhe
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. Contudo, a classificação do solo inicialmente como rústico observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”. Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

----- Contém uma duplicação originada por erro de submissão (Nº Ordem 549 - Proc. 1020/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	548	Data	26/03/2026
N.º Processo	1021/2026/URB	Rua	Vale do Vouga
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO

Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	549	Data	26/03/2026
N.º Processo	1020/2026/URB	Rua	
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO DUPLICADO - Esta duplicação teve origem em erros de submissão que acrescentou um novo número de requerimento à participação já submetida (Nº Ordem 547 - Proc. 1020/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	550	Data	26/03/2026
N.º Processo	1022/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	--	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa que as infraestruturas urbanas básicas se encontram em execução, sob a responsabilidade do município, pelo que se cumprem os requisitos de infraestruturização e de prestação de serviços associados exigidos pelo PDM, garantindo a viabilidade urbanística sem necessidade de inclusão no respetivo programa de execução e consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	551	Data	26/03/2026
N.º Processo	1023/2026/URB	Rua	da Carvalha
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão versa a pavimentação da Rua da Carvalha, bem como sobre a eventual ligação desta à Zona Industrial do PERM.

Contudo, esclarece-se que as intervenções propostas não integram a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), nem se encontram previstas no modelo territorial ou na estrutura viária estruturante definida pelo plano.

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o PDM constitui o instrumento estratégico e regulamentar de organização do território municipal, competindo-lhe definir a estrutura viária de nível municipal, os parâmetros gerais de ordenamento e o quadro territorial de referência. O PDM não é o instrumento adequado para aprovar, programar ou excluir obras de pavimentação, intervenções de requalificação viária ou projetos de execução de infraestruturas, os quais devem ser desenvolvidos em sede própria, através dos procedimentos técnicos e administrativos aplicáveis.

Assim, a pretensão apresentada não incide sobre matéria regulada pelo PDM, não havendo qualquer elemento a alterar ou suprimir no conteúdo material do plano pelo que a pretensão encontra-se fora do âmbito do PDM.

3. DECISÃO	Fora âmbito do PDM
------------	--------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	552	Data	26/03/2026
N.º Processo	1024/2026/URB	Rua	Caminho da Fonte de Arilhe
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	553	Data	26/03/2026
N.º Processo	1025/2026/URB	Rua	da Belavista
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatção do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	554	Data	26/03/2026
N.º Processo	1026/2026/URB	Rua	Central da Gôda
Freguesia	Mozelos	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo: 1405/2024/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	555	Data	26/03/2026
N.º Processo	1027/2026/URB	Rua	do Ribeiro
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	--	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (n.º do processo: 1977/2022/URB).

----- Contém uma repetição. O mesmo requerente, a mesma localização/delimitação e o mesmo requerimento (Nº Ordem 650 - Proc. 1125/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	556	Data	26/03/2026
N.º Processo	1028/2026/URB	Rua	da Belavista
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	557	Data	26/03/2026
N.º Processo	1029/2026/URB	Rua	da Água
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 2785/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	558	Data	26/03/2026
N.º Processo	1030/2026/URB	Rua	da Valinha
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO REPETIDO - Este processo é repetido. O mesmo requerente, a mesma localização/delimitação e o mesmo requerimento de outra participação já submetida (Nº Ordem 521 - Proc. 994/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	559	Data	26/03/2026
N.º Processo	1031/2026/URB	Rua	Fonte do Uíma
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e/ou saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa (I 87 TI [6]) de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	560	Data	26/03/2026
N.º Processo	1032/2026/URB	Rua	da Amieira
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO REPETIDO - Este processo é repetido. O mesmo requerente, a mesma localização/delimitação e o mesmo requerimento de outra participação já submetida (Nº Ordem 520 - Proc. 991/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	561	Data	26/03/2026
N.º Processo	1033/2026/URB	Rua	Gesteira de Cima
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e/ou saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução (I 181 TI [6]) e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	562	Data	26/03/2026
N.º Processo	1034/2026/URB	Rua	Primeiro de Maio
Freguesia	Guisande	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (n.º do processo 2021/2022/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	563	Data	26/03/2026
N.º Processo	1035/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	564	Data	26/03/2026
N.º Processo	1036/2026/URB	Rua	Do Libório/do Areeiro
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto de continuidade e colmatação do tecido urbano consolidado, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN). Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e a colmatação do tecido urbano existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente. Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 188/2009/URB).

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	565	Data	26/03/2026
N.º Processo	1037/2026/URB	Rua	Zeca Afonso
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015 e na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e/ou saneamento) e de prestação dos serviços associados pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (n.º do processo: 377/2006/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	566	Data	26/03/2026
N.º Processo	1039/2026/URB	Rua	Da Agrela / Trav. da Agrela
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo rústico desde o PDM 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando, parcialmente, Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, e considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade destinado a integrar as pré-existências, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano.

A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

Dá-se nota da existência de processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Processo nº 71/2021/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	567	Data	26/03/2026
N.º Processo	1040/2026/URB	Rua	Estr. de Travanca (EN223)/do Marco
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	568	Data	26/03/2026
N.º Processo	1041/2026/URB	Rua	Alto de Vinhais/e outras
Freguesia	Fornos	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	--	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

568_a - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a integrar as preexistências edificadas e a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

568_b - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a integrar as preexistências edificadas e a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

568_c - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

568_d - a pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de espaços habitacionais tipo III para espaços de equipamentos.

Esta alteração decorre de uma cedência ao Clube Desportivo Feirense, destinada à instalação de equipamentos de interesse público municipal, reforçando a oferta de infraestruturas desportivas e comunitárias.

No âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

A delimitação, ampliação e criação de Espaços de Equipamento no Plano Diretor Municipal rege-se pelo disposto no RJIGT e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, designadamente no que respeita à classificação e qualificação do solo e aos princípios de uso sustentável do território.

A afetação de solo a Espaços de Equipamento é fundamentada em função das necessidades coletivas, atuais e prospetivas, de acordo com critérios de dimensionamento adequados à população local e em articulação com a rede existente de equipamentos.

Deste modo, a integração destas áreas traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJIGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

568_e - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente abastecimento de água e de prestação dos serviços associados. Adicionalmente, a rede de saneamento localiza-se a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

568_f - a pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

568_g - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a integrar as preexistências edificadas e a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

568_h - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa que as infraestruturas urbanas básicas se encontram em execução, sob a responsabilidade do município, pelo que se cumprem os requisitos de infraestruturação e de prestação de serviços associados exigidos pelo PDM, garantindo a viabilidade urbanística sem necessidade de inclusão no respetivo programa de execução e consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	568_a	Acolhida
	568_b	Acolhida
	568_c	Acolhida
	568_d	Acolhida
	568_e	Acolhida
	568_f	Não Acolhida
	568_g	Acolhida
	568_h	Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	569	Data	26/03/2026
N.º Processo	1042/2026/URB	Rua	São Martinho
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	570	Data	26/03/2026
N.º Processo	1043/2026/URB	Rua	Da Pena
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	571	Data	26/03/2026
N.º Processo	1044/2026/URB	Rua	das Sardeiras
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

571_a - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados ou a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a integrar as preexistências edificadas e a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

571_b - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto da continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente rede de saneamento e de prestação dos serviços associados. Adicionalmente, a abastecimento de água localiza-se a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Considerando que se trata de um acerto da continuidade da frente urbana, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	571_a	Acolhida
	571_b	Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	572	Data	26/03/2026
N.º Processo	1045/2026/URB	Rua	Do Além do Córrego
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	573	Data	26/03/2026
N.º Processo	1046/2026/URB	Rua	Trav. da Rua de Camalhão
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatção do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	574	Data	26/03/2026
N.º Processo	1047/2026/URB	Rua	Entre Casas
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	575	Data	26/03/2026
N.º Processo	1048/2026/URB	Rua	do Trabalhador
Freguesia	Mozelos	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	576	Data	26/03/2026
N.º Processo	1049/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	577	Data	26/03/2026
N.º Processo	1050/2026/URB	Rua	da Balança/de Lordelo
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Adicionalmente, parte significativa do terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A área insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação integral do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto), pelo que se considera que o terreno, na sua totalidade, não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, exclusivamente na área não abrangida por servidão da RAN, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	578	Data	26/03/2026
N.º Processo	1051/2026/URB	Rua	Principal/da Bela Vista
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a assegurar a continuidade e colmatção do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processos n.º 62/2022/URB e 412/2023/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	579	Data	26/03/2026
N.º Processo	1052/2026/URB	Rua	De Gueifar
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	580	Data	26/03/2026
N.º Processo	1053/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	581	Data	26/03/2026
N.º Processo	1054/2026/URB	Rua	Rio Douro
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

“O requerente solicita a classificação do solo conforme PDM de 2015. Compromisso: 503/2026/URB.”

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	582	Data	26/03/2026
N.º Processo	1055/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	583	Data	26/03/2026
N.º Processo	1056/2026/URB	Rua	Do Olival
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	584	Data	26/03/2026
N.º Processo	1057/2026/URB	Rua	Trav. do Vale do Vouga
Freguesia	Arrifana	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	585	Data	26/03/2026
N.º Processo	1058/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	586	Data	26/03/2026
N.º Processo	1059/2026/URB	Rua	Trav. do Vale do Vouga
Freguesia	Arrifana	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	587	Data	26/03/2026
N.º Processo	1060/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	588	Data	26/03/2026
N.º Processo	1061/2026/URB	Rua	Do Olival
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

“O requerente solicita espaço habitacional na frente do terreno para criação de 40 unidades habitacionais (moradias unifamiliares de 2 pisos + cave), o projeto, designado “Feira Prime”, constitui uma operação de loteamento em regime de condomínio fechado que visa a colmatção de um vazio urbano infraestruturado.”

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	589	Data	26/03/2026
N.º Processo	1062/2026/URB	Rua	Av. Liberdade
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto destinado a assegurar a continuidade e colmatação do tecido urbano consolidado, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	590	Data	26/03/2026
N.º Processo	1063/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	591	Data	26/03/2026
N.º Processo	1064/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	592	Data	26/03/2026
N.º Processo	1065/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	593	Data	26/03/2026
N.º Processo	1066/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	594	Data	26/03/2026
N.º Processo	1067/2026/URB	Rua	da Belavista
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	595	Data	26/03/2026
N.º Processo	1068/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	596	Data	26/03/2026
N.º Processo	1069/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	597	Data	26/03/2026
N.º Processo	1070/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	598	Data	26/03/2026
N.º Processo	1071/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	599	Data	26/03/2026
N.º Processo	1072/2026/URB	Rua	da Póvoa
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

“O requerente solicita o terreno o mesmo passe estar categorizado como "Urbano" para que dessa forma seja viável para construção. Afirma que o mesmo se encontra situado a face de uma estrada, com várias dezenas de metros de "frente para a estrada" (rua da póvoa - Várzea - Canedo), na zona existe infraestrutura de fornecimento de água, eletricidade.”

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 2015, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	600	Data	26/03/2026
N.º Processo	1073/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	601	Data	26/03/2026
N.º Processo	1074/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	602	Data	26/03/2026
N.º Processo	1075/2026/URB	Rua	da Lousa
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	603	Data	26/03/2026
N.º Processo	1076/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	604	Data	26/03/2026
N.º Processo	1077/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	605	Data	26/03/2026
N.º Processo	1078/2026/URB	Rua	de Azevedo
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	606	Data	26/03/2026
N.º Processo	1079/2026/URB	Rua	EN109
Freguesia	Mosteirô	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, versando um acerto destinado a assegurar a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Tratando se de uma área sem edificação e sem infraestruturação, a sua execução deve ser programada no respetivo programa de execução e inscrita nos planos de atividades e orçamentos municipais, conforme previsto no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015.

Deste modo, a pretensão será integrada numa Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG), uma área do território sujeita a um programa de ocupação específico que condiciona a sua gestão, exige a coordenação das operações urbanísticas com a execução programada das ações previstas no plano, em conformidade com objetivos definidos para a mesma, incluindo o respetivo regime de reversão de solo para Espaços Agrícolas e Reserva Agrícola Nacional.

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a assegurar continuidade e colmatação do tecido urbano existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	607	Data	26/03/2026
N.º Processo	1080/2026/URB	Rua	Padre Rufino
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	608	Data	26/03/2026
N.º Processo	1081/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	609	Data	26/03/2026
N.º Processo	1082/2026/URB	Rua	de Santa Ovaia
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (n.º do processo 389/2024/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	610	Data	26/03/2026
N.º Processo	1083/2026/URB	Rua	de Macieira
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (n.º do processo 1287/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	611	Data	26/03/2026
N.º Processo	1084/2026/URB	Rua	dos barreiros
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	612	Data	26/03/2026
N.º Processo	1085/2026/URB	Rua	de Romariz
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

A pretensão está classificada como solo rústico, espaço agrícola, integrando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), desde do PDM de 2015, mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidões e restrições de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública.

Atentos às características urbanas da área, ao grau de infraestruturação existente, procedeu-se ao pedido de exclusão da RAN e REN para solo urbano, através do acerto ao cadastro da parcela, potenciando desta forma a colmatação da malha urbana.

Considerando o disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e da concertação com as tutelas para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e da Reserva Ecológica Nacional (REN), após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	613	Data	26/03/2026
N.º Processo	1086/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	614	Data	26/03/2026
N.º Processo	1087/2026/URB	Rua	Alameda Alfredo Oliveira Henriques
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Observação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão visa o Processo em curso no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Proc. n.º 836/2021/URB), processo esse inserido dentro da Unidade Operativa Planeamento e Gestão – UOPG, no qual possa ser admitido numa operação urbanística avulsa enquanto não se encontrar aprovado o PU da Cidade da SM Feira.

Segundo a proposta do Regulamento da 2ª Revisão do PDM, pautado pelo n.º 8 do artigo 102.º, a operação urbanística em causa refere que a disciplina de uso e ocupação de solo e as regras da edificabilidade a aplicar na ausência dos instrumentos de gestão territorial (Plano de Urbanização), possam corresponder à qualificação do solo estabelecida no PDM (Solo Urbano – Espaços Centrais - Tipo I), desde que não sejam incompatíveis com os termos de referência (Anexo I) da respetiva UOPG (UOPG 1 – Cidade Santa Maria da Feira).

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e mediante o cumprimento do atrás exposto, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	615	Data	26/03/2026
N.º Processo	1088/2026/URB	Rua	da Costa Velha/Padre Castro
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (n.º do processo 955/2022/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	616	Data	26/03/2026
N.º Processo	1089/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	617	Data	26/03/2026
N.º Processo	1090/2026/URB	Rua	Fundo de Vila/de Outeiro
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (n.º do processo 954/2022/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	618	Data	26/03/2026
N.º Processo	1091/2026/URB	Rua	Primeiro de Maio
Freguesia	Guisande	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (n.º do processo 2021/2022/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	619	Data	26/03/2026
N.º Processo	1092/2026/URB	Rua	--
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

619_a - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Adicionalmente, parte do terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A área insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção,

conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação integral do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto), pelo que se considera que o terreno, na sua totalidade, não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, exclusivamente na área não abrangida por servidão da RAN, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

619_b - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a assegurar a ampliação do espaço de atividades económicas, garantindo a continuidade territorial e a racionalidade da estrutura urbana, pelo que a pretensão foi acolhida.

619_c | 619_q – a pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

619_d - a junta de freguesia refere que a área sinalizada fica contígua às instalações da sede da junta e equipamentos de lazer e desportivos, prevendo uma futura ampliação das instalações e equipamentos. O terreno em questão (espaço central) também permite a instalação de equipamentos. De acordo com o artigo 34.º do Regulamento do PDM, os espaços centrais correspondem a espaços urbanos consolidados, ou a consolidar, caracterizados pelo desempenho de funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano em que se inserem. Estes espaços correspondem a áreas de concentração de atividades terciárias e residenciais dotadas ou a dotar de infraestruturas de equipamentos e serviços que garantam um papel polarizador e centralizador das mesmas e que, do ponto de vista estratégico, se pretende potenciar enquanto polos de desenvolvimento urbano social e económica, pelo que a pretensão não é acolhida.

619_e - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Tratando-se da criação de espaços de equipamentos, a respetiva delimitação, ampliação e definição no Plano Diretor Municipal rege-se pelo disposto no RJIGT e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, designadamente no que respeita à classificação e qualificação do solo e aos princípios de uso sustentável do território.

A afetação de solo a Espaços de Equipamento é fundamentada em função das necessidades coletivas, atuais e prospetivas, de acordo com critérios de dimensionamento adequados à população local e em articulação com a rede existente de equipamentos.

Deste modo, e atendendo ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, a integração destas áreas traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJIGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

619_f - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Tratando-se da ampliação de espaços de equipamentos, a respetiva delimitação, ampliação e definição no Plano Diretor Municipal rege-se pelo disposto no RJIGT e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, designadamente no que respeita à classificação e qualificação do solo e aos princípios de uso sustentável do território.

A afetação de solo a Espaços de Equipamento é fundamentada em função das necessidades coletivas, atuais e prospetivas, de acordo com critérios de dimensionamento adequados à população local e em articulação com a rede existente de equipamentos.

Deste modo, e atendendo ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, a integração destas áreas traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJIGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

619_g - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo rústico nas categorias de aglomerados rurais e espaços agrícolas, no PDM publicado em 2015, que foi integrada em solo rústico nas categorias de áreas de edificação dispersa e espaços agrícolas, na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando, na categoria de espaços agrícolas, Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Importa referir que, a presente alteração traduz, também, a passagem de uma situação de edificação dispersa em solo rústico para a qualificação como edificação urbana de baixa densidade em solo urbano, assegurando a colmatção e continuidade do tecido urbano consolidado existente. A área apresenta um padrão de ocupação inicialmente disperso, mas que evoluiu no sentido de uma tendência de consolidação urbana, evidenciada pela continuidade morfológica e funcional com o perímetro urbano adjacente. A área cumpre estes requisitos, dispondo de infraestruturas instaladas ou facilmente extensíveis, apresentando continuidade com frentes edificadas existentes e integrando um conjunto de edificações que, embora inicialmente dispersas, configuram hoje um padrão compatível com solo urbano de baixa densidade.

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatção do tecido urbano existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

619_h - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo rústico na categoria de aglomerados rurais, no PDM publicado em 2015, que foi integrada em solo rústico nas categorias de áreas de edificação dispersa e espaços agrícolas, na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Importa referir que, a presente alteração traduz, também, a passagem de uma situação de edificação dispersa

A área apresenta um padrão de ocupação inicialmente disperso, mas que evoluiu no sentido de uma tendência de consolidação urbana, evidenciada pela continuidade morfológica e funcional com o perímetro urbano adjacente. A área cumpre estes requisitos, dispondo de infraestruturas instaladas ou facilmente extensíveis, apresentando continuidade com frentes edificadas existentes e integrando um conjunto de edificações que, embora inicialmente dispersas, configuram hoje um padrão compatível com solo urbano de baixa densidade.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

619_i - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

619_j - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrada em solo rústico nas categorias de espaços florestais e espaços agrícolas, na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando, na categoria de espaços agrícolas, Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, exclusivamente na área não abrangida por servidão da RAN, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processos n.º 493/2024/URB).

619_k - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a integrar as preexistências edificadas e a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

619_l - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

619_m - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente rede de saneamento e de prestação dos serviços associados. Adicionalmente, o abastecimento de água localiza-se a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

619_n - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

619_o - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a integrar as preexistências edificadas e a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

619_p - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

619_r - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando, Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola

619_s - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a integrar as preexistências edificadas e a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	619_a	Acolhida Parcialmente
	619_b	Acolhida
	619_c	Não Acolhida
	619_d	Não Acolhida
	619_e	Acolhida
	619_f	Acolhida Parcialmente
	619_g	Acolhida
	619_h	Acolhida
	619_i	Acolhida
	619_j	Acolhida Parcialmente
	619_k	Acolhida Parcialmente
	619_l	Acolhida
	619_m	Acolhida Parcialmente
	619_n	Acolhida
	619_o	Acolhida
	619_p	Acolhida
	619_q	Não Acolhida
	619_r	Acolhida
	619_s	Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	620	Data	26/03/2026
N.º Processo	1093/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	621	Data	26/03/2026
N.º Processo	1095/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	622	Data	26/03/2026
N.º Processo	1096/2026/URB	Rua	Quinta da Lage
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	623	Data	26/03/2026
N.º Processo	1098/2026/URB	Rua	Quinta do Engenho Velho
Freguesia	São Paio de Oleiros	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	624	Data	26/03/2026
N.º Processo	1099/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	625	Data	26/03/2026
N.º Processo	1100/2026/URB	Rua	da Laranjeira/da Fonte
Freguesia	Paços de Brandão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A requerente solicita a reconsideração da solução apresentada, sugerindo a manutenção da classificação habitacional que se mostrava equitativa perante os demais proprietários.

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A delimitação, ampliação e criação de Espaços de Equipamento no Plano Diretor Municipal rege-se pelo disposto no Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão territorial (RJIGT) e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, designadamente no que respeita à classificação e qualificação do solo e à implementação de estratégias de desenvolvimento, considerando as necessidades sociais e culturais da população e as perspetivas de evolução económicas e sociais. A afetação de solo a Espaços de Equipamento é fundamentada em função das necessidades coletivas, atuais e prospetivas, de acordo com critérios de dimensionamento adequados à população local e em articulação com a rede existente de equipamentos.

No âmbito da revisão do PDM, e tendo por base os objetivos estratégicos definidos, assim como os critérios para a criação e/ou ampliação de espaços de equipamento à luz do RJIGT, foram objeto de análise todos os espaços classificados de equipamento do PDM em vigor, não edificados à data da revisão, de forma a ponderar a sua manutenção, alargamento ou alteração de uso/classificação, tendo em consideração as necessidades de dotação dos mesmos, face às dinâmicas territoriais.

O terreno objeto da pretensão está classificado, parte como Espaço de Equipamento e parte como Espaço Residencial Nível III no PDM em vigor, procedendo-se à ampliação do equipamento, e consequente alteração de qualificação do solo, na proposta em revisão. No entanto, durante o processo de ponderação, a reavaliação desta ampliação, face às necessidades anteriormente preconizadas, às características da malha urbana e a vivência territorial da envolvente, procedeu-se à alteração da qualificação do solo da área afeta a anterior ampliação do equipamento para Espaço Habitacional Tipo II, coincidente com a classificação do PDM em vigor.

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, reúne condições para ser acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	626	Data	26/03/2026
N.º Processo	1101/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	627	Data	26/03/2026
N.º Processo	1102/2026/URB	Rua	do Rapigo
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	628	Data	26/03/2026
N.º Processo	1103/2026/URB	Rua	Trav. da Pedreira
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

No âmbito da ponderação e atendendo às características morfotipológicas da envolvente e a sua integração na malha urbana existente, foi identificada a aptidão da área para acolher atividades económicas compatíveis com os usos existentes e previstos para a envolvente, considerando-se adequada a integração da área na categoria de Espaços de Atividades Económicas – Tipo II.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	629	Data	26/03/2026
N.º Processo	1104/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	630	Data	26/03/2026
N.º Processo	1105/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	631	Data	26/03/2026
N.º Processo	1106/2026/URB	Rua	de Cabo
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	632	Data	26/03/2026
N.º Processo	1107/2026/URB	Rua	Trav. da Regedoura
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado.

A pretensão também versa “o prolongamento, alargamento e pavimentação da Travessa da Rua da Regedoura” e possível “ligação com a Avenida de São Cristovão”.

O local onde se insere a pretensão não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).

Em suma, considera-se que a pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	633	Data	26/03/2026
N.º Processo	1108/2026/URB	Rua	Tapada Velha e Trav. Guarda Rios
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo urbano, desde o PDM 2015, e foi integrada em solo rústico, espaço agrícola, na proposta de revisão em consulta pública. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 2583/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	634	Data	26/03/2026
N.º Processo	1109/2026/URB	Rua	das Ribeiras
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	635	Data	26/03/2026
N.º Processo	1110/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	636	Data	26/03/2026
N.º Processo	1111/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	637	Data	26/03/2026
N.º Processo	1112/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO

Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	638	Data	26/03/2026
N.º Processo	1113/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A participação apresentada incide na área da SUOPG E33 – Parque Desportivo da Encosta de Sanfins. Esta foi analisada à luz do enquadramento territorial, jurídico e estratégico que sustenta a 2.ª Revisão do PDM de Santa Maria da Feira.

O participante invoca que foi celebrado um contrato de promessa compra e venda com a sociedade para a instalação de uma central solar fotovoltaica que de acordo com a mesma já tem todas as licenças para avançar com a construção.

Da análise efetuada resulta, porém, que não existem direitos urbanísticos consolidados que possam ser afetados pela revisão do PDM. As operações invocadas foram objeto de decisões de rejeição final, devidamente notificadas, encontrando se apenas sub judice, sem produzir efeitos jurídicos vinculativos. A pendência de ações judiciais não suspende o poder de planeamento do Município. O Ministério Público pronunciou se ainda no sentido de não reconhecer quaisquer direitos urbanísticos à Sociedade.

A criação da SUOPG E33 assenta em fundamentos de interesse público, designadamente a proteção da Estrutura Ecológica Municipal, a salvaguarda de áreas Reserva Ecológica Nacional (REN) e Domínio Público Hídrico, a preservação de valores ambientais, culturais e paisagísticos, a prevenção de riscos ecológicos e a concretização de estratégias municipais e intermunicipais de adaptação climática.

Neste âmbito, importa ainda referir que a SUOPG E33 visa dotar o concelho de Santa Maria da Feira de uma área destinada ao desporto e lazer, permitindo a localização de equipamentos diversificados, mas complementares, destinados quer ao desporto de competição, quer ao desporto de manutenção, devidamente articulados com áreas de lazer que reforçam a fruição pública e a qualificação ambiental do território.

Importa igualmente referir que não existe qualquer compromisso urbanístico, informação prévia favorável, licença ou protocolo que deva ser incluído no Relatório de Compromissos Urbanísticos, uma vez que as operações invocadas não se encontram tituladas por ato administrativo válido.

A participação assenta essencialmente num interesse privado, enquanto o PDM visa prosseguir o interesse público territorial, constitucionalmente protegido, que prevalece sobre interesses particulares não consolidados.

Face ao exposto, conclui se que não existe fundamento para alterar a qualificação do solo, a delimitação da SUOPG E33 ou o regime de reserva de solo proposto, nem para integrar as operações urbanísticas referidas no elenco de compromissos urbanísticos do Município, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	639	Data	26/03/2026
N.º Processo	1114/2026/URB	Rua	Tapada Velha e Trav. Guarda-Rios
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo urbano, desde o PDM 2015, e foi integrada em solo rústico, espaço agrícola, na proposta de revisão em consulta pública. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 2583/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	640	Data	26/03/2026
N.º Processo	1115/2026/URB	Rua	da Lousa
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM, publicado em 2015, que continuou integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	641	Data	26/03/2026
N.º Processo	1116/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	642	Data	26/03/2026
N.º Processo	1117/2026/URB	Rua	Pego, lugar de Prime
Freguesia	Mozelos	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	643	Data	26/03/2026
N.º Processo	1118/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	644	Data	26/03/2026
N.º Processo	1119/2026/URB	Rua	Trav. Luís de Camões
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	645	Data	26/03/2026
N.º Processo	1120/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada como solo rústico, na categoria de espaços de recreio e lazer, e incluída na SUOPG E33 – Parque desportivo da Encosta de Sanfins, na proposta de revisão objeto de discussão pública. No PDM em vigor (2015), o terreno encontrava-se classificado como solo rústico, na categoria de espaços florestais, regime mais restritivo do que o agora proposto.

Importa esclarecer que a SUOPG é um instrumento de planeamento e gestão previsto no RJIGT, destinado a orientar a programação, articulação e execução de intervenções públicas e privadas numa determinada área, não constituindo um regime de indisponibilidade do solo.

A nova classificação como espaço de recreio e lazer representa, assim, uma solução mais favorável do que a classificação anterior como Espaço Florestal, permitindo usos compatíveis com fruição, lazer, percursos, equipamentos de apoio e intervenções ajustadas ao carácter natural e recreativo do local.

A integração na SUOPG E33 decorre da necessidade de estruturar o Parque Desportivo da Encosta de Sanfins, assegurando coerência territorial, continuidade ecológica, qualificação paisagística e condições para a futura implementação de equipamentos e infraestruturas de recreio e desporto ao ar livre. Trata-se de uma opção de interesse público, alinhada com a estratégia municipal de valorização ambiental e recreativa da encosta.

Não existe, portanto, fundamento para considerar que a SUOPG “impede a utilização do terreno para qualquer fim”, nem para alterar o regime proposto. A classificação e a integração na SUOPG revelam se adequadas, proporcionais e justificadas pelos objetivos territoriais definidos para a área.

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	646	Data	26/03/2026
N.º Processo	1121/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	647	Data	26/03/2026
N.º Processo	1122/2026/URB	Rua	da Belavista
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	648	Data	26/03/2026
N.º Processo	1123/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	649	Data	26/03/2026
N.º Processo	1124/2026/URB	Rua	Lugar da Carvalhosa
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	--	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade do solo urbano, com a frente (50m) classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993 e infraestruturada, e que foi integrada em solo rústico (espaço de recreio e Lazer) e na SUOPG – E 33 – Parque desportivo da Encosta de Sanfins, na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	650	Data	26/03/2026
N.º Processo	1125/2026/URB	Rua	do Ribeiro
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	--	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO REPETIDO - Este processo é repetido. O mesmo requerente, a mesma localização/delimitação e o mesmo requerimento de outra participação já submetida (Nº Ordem 555 - Proc. 1027/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	651	Data	26/03/2026
N.º Processo	1126/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	652	Data	26/03/2026
N.º Processo	1127/2026/URB	Rua	1º de Maio
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	653	Data	26/03/2026
N.º Processo	1128/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	654	Data	26/03/2026
N.º Processo	1129/2026/URB	Rua	Dr. Serafim Correia Pinto Guimarães
Freguesia	Espargo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O participante vem solicitar na participação supra identificada, e que aqui se dá por integralmente reproduzida, as seguintes alterações:

- A. Sugestão relativa à clarificação do conceito de área de construção para efeitos de determinação de edificabilidade;
- B. Sugestão de alteração da parametrização de estacionamento público e privado;
- C. Sugestão de flexibilização da exigência de dotação de estacionamento;
- D. Sugestões relativas à parametrização da SUOPG E-10 Europarque;
- E. Eliminação da classificação de linha de água na SUOPG E10-Europarque.

A. Sugestão relativa à clarificação do conceito de área de construção para efeitos de determinação de edificabilidade

A definição da área de construção para efeitos de determinação de edificabilidade consta do nº 7, do artigo 30º do RPDM:

“Para efeitos de determinação da edificabilidade de um dado prédio pela aplicação do índice de utilização definido pelo Plano, a área de construção do edifício é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão, em cave sem pé-direito regulamentar, estacionamento automóvel coberto, espaços de uso público coberto pelas edificações e serviços técnicos.” (ver parecer CCDRN pág. 9)

Pretende a participante que as áreas de varandas, terraços e alpendres e telheiros cobertos, desde que não envidraçados ou encerrados, seja excluída para efeitos de determinação da edificabilidade, propondo a seguinte redação:

“Para efeitos de determinação da edificabilidade de um dado prédio pela aplicação do índice de utilização definido pelo Plano, a área de construção do edifício é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas de alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos, desde que não envidraçados ou encerrados, das áreas em sótão, em cave sem pé-direito regulamentar, estacionamento automóvel coberto, espaços de uso público coberto pelas edificações e serviços técnicos “.

A definição da área de construção acolhida pelo nº 7 do artigo 30 vai ao encontro da definição de “área de construção do edifício” constante da Ficha I-8 e da área total de construção” mencionada na Ficha – I 13 do Anexo I do Decreto Regulamentar nº 5/2019 de 27 de setembro.

Contudo, aderindo à justificação da requerente, entendemos ser de adicionar às exclusões as áreas de varandas.

B. Sugestão de alteração da parametrização de estacionamento público e privado

Pretende a participante que os parâmetros de estacionamento publica sejam alterados em conformidade com o Quadro I da Portaria nº 216-B/2008 de 3 de março, na redação que lhe foi dada pela Portaria nº 75/2024 de 29 de fevereiro.

A Portaria nº 216-B/2008 de 3 de março, na redação que lhe foi dada pela Portaria nº 75/2024 de 29 de fevereiro, fixa os parâmetros de dimensionamento (para espaços verdes, infraestruturas e estacionamento) funcionam como um piso mínimo de salvaguarda ou um guia de preenchimento de lacunas, aplicando-se apenas quando o plano municipal é omissivo sobre a matéria.

A opção do município, ao definir os seus próprios critérios de estacionamento no regulamento do PDM, resulta da necessária articulação entre as dotações máximas ou mínimas com as características de mobilidade, densidade populacional e transportes locais.

Esta opção do município está, assim, em consonância com a modelo de organização espacial e as prioridades de desenvolvimento de um concelho.

Deste modo, **a pretensão não é acolhida.**

C. Sugestão de flexibilização da exigência de dotação de estacionamento

Aditamento do nº 4 artigo 96º

Apresenta-se uma proposta de redação, que se sugere que figure como o n.º 4 do Artigo 96.º do R2RPDM:

4. "O Município poderá aceitar soluções alternativas para a concretização da dotação de estacionamento público, designadamente em estrutura edificada, tanto em edifícios em altura do tipo "silo" como em edifícios em cave."

Deste modo, **a pretensão é acolhida.**

D. Sugestões relativas à parametrização da SUOPG E-10 Europarque

Introdução de um mecanismo de flexibilização volumétrica que possa permitir a viabilização de um ou mais edifícios de exceção com até 14 pisos, poder que o Município poderá exercer discricionariamente, fundamentando-se nos seguintes princípios técnicos e legais de ordenamento do território:

Minimização da Impermeabilização do Solo

Alega:

A exceção proposta não visa o aumento da capacidade construtiva, mas apenas a sua redistribuição espacial. A aprovação de cêrceas superiores a 10 pisos, para viabilizar e aprovar um ou mais edifícios de exceção ficaria estritamente vinculada à manutenção do índice máximo de utilização de 1.6. A contrapartida para a comunidade é clara: a devolução de uma maior área de terreno para fruição pública e melhor integração paisagística.

Do ponto de vista morfológico, considera-se que a quebra da eventual monotonia de edifícios com altura constante de 10 pisos através da proposta de um ou mais edifícios de exceção pontuais de maior altura poderá melhorar significativamente a paisagem construída da intervenção. Estes edifícios, sujeitos a um escrutínio aprofundado do seu enquadramento urbanístico, funcionarão como marcos visuais que facilitam a leitura do território e a hierarquização do espaço urbano, valorizando a envolvente.

Esta categoria de solo urbano (Espaços habitacionais Tipo I), e não Espaços Residenciais Tipo I, como refere a requerente.

A definição do nº de pisos, em todas as categorias de solo urbano, obedece a uma lógica de compatibilização, morfologia e modulação com o tecido urbano existente.

A definição de um limite máximo de 10 pisos nesta categoria de solo urbano traduz uma política de alta densidade e adensamento construtivo elevado, permitindo a construção em altura (edifícios de média-alta escala). Comparativamente a outras categorias de solo urbano, concluímos que as mesmas são mais restritivas, pelo que, esta disposição representa uma opção clara de planeamento voltada para a otimização do espaço e concentração populacional ou económica.

Por outro lado, a definição do nº de pisos em todas as categorias de solo urbano, é baseada no modelo de organização espacial e as prioridades de investimento de um concelho, visando o crescimento económico, a coesão social, a proteção ambiental e a gestão sustentável dos solos urbanos e rurais para o período de

Neste seguimento, significa que a alteração pedida representa uma alteração pontual que impõe uma reponderação global do modelo territorial, o que contraria a estratégia global de ordenamento do território do município, tal como previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
Deste modo, **a pretensão não é acolhida.**

E. Eliminação da classificação de linha de água na SUOPG E10-Europarque.

O requerente pretende a eliminação da linha de água representada na cartografia municipal.

Da visita ao local, foi possível confirmar que no prédio em análise existe uma vala onde se verifica um pequeno curso de água, que na data da visita (01/07/2026), apresentava caudal contínuo. Como se observa na fotografia aérea de 2026 (Google Earth) e nas fotografias do local, a representação do curso de água é coincidente com a zona mais baixa do terreno onde foi identificado um curso de água e onde a vegetação é mais evidente.

Face a esta verificação, foi solicitada a melhor apreciação da APA, I.P., enquanto entidade de tutela dos recursos hídricos, no sentido de clarificar se este curso de água corresponde ao troço inicial de um traçado de uma linha de água e diz respeito a uma linha de talvegue de drenagem de águas pluviais particulares, não integrando o domínio hídrico, ou se diz respeito a uma linha de água cujas evidências morfológicas, ainda que de forma sazonal ou intermitente, deva integrar o domínio hídrico.

Perante a ausência de resposta atempada por parte da entidade competente, o Município optou por não manter a representação cartográfica da área como afeta ao Domínio Hídrico, uma vez que as evidências verificadas em trabalho de campo, devidamente fundamentadas, sustentam essa opção, pelo que a pretensão foi acolhida.

Deste modo, **a pretensão é acolhida.**

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	655	Data	26/03/2026
N.º Processo	1130/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	656	Data	26/03/2026
N.º Processo	1131/2026/URB	Rua	Trav. Francisco Rodrigues Leite
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A delimitação, ampliação e criação de Espaços de Equipamento no Plano Diretor Municipal rege-se pelo disposto no Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão territorial (RJIGT) e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, designadamente no que respeita à classificação e qualificação do solo e à implementação de estratégias de desenvolvimento, considerando as necessidades sociais e culturais da população e as perspetivas de evolução económicas e sociais. A afetação de solo a Espaços de Equipamento é fundamentada em função das necessidades coletivas, atuais e prospetivas, de acordo com critérios de dimensionamento adequados à população local e em articulação com a rede existente de equipamentos;

No âmbito da revisão do PDM, e tendo por base os objetivos estratégicos definidos, assim como os critérios para a criação e/ou ampliação de espaços de equipamento à luz do RJIGT, foram objeto de análise todos os espaços classificados de equipamento do PDM em vigor, não edificados à data da revisão, de forma a ponderar a sua manutenção, alargamento ou alteração de uso/classificação, tendo em consideração as necessidades de dotação dos mesmos, face às dinâmicas territoriais.

O terreno objeto da pretensão, está classificado, numa pequena parte como espaço de equipamento e espaço central, no PDM de 2015, procedendo-se à sua ampliação, e consequente alteração de qualificação do solo, na proposta em revisão. No entanto, durante o processo de ponderação, a sua reavaliação face às necessidades anteriormente preconizadas, bem como as características da vivência territorial do local, procedeu-se à alteração da qualificação do solo para espaço central, coincidente com a classificação do PDM em vigor. Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, reúne condições para ser acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	657	Data	26/03/2026
N.º Processo	1132/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	658	Data	26/03/2026
N.º Processo	1133/2026/URB	Rua	dos Benfeitores
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

“O requerente solicita alargamento da capacidade construtiva até onde existe infraestruturas. Os terrenos são atravessados por uma linha de água, a qual deverá ser naturalmente salvaguardada em conformidade com a legislação aplicável”

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	659	Data	26/03/2026
N.º Processo	1134/2026/URB	Rua	dos Benfeitores
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a integrar as preexistências edificadas e a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	660	Data	26/03/2026
N.º Processo	1135/2026/URB	Rua	do Calvário
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

No âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

Neste contexto, a previsão de ampliação e/ou criação de novos Espaços de Equipamento foi objeto de ponderação à luz dos princípios e critérios estabelecidos no RJIGT, designadamente no que respeita à adequada afetação e qualificação do solo, à racionalização das infraestruturas e à contenção da expansão urbana.

Verificou-se que determinadas áreas classificadas como Espaços de Equipamento, na proposta de revisão objeto de discussão pública, não reúnem, condições de necessidade efetiva, viabilidade ou compatibilidade com o modelo territorial preconizado.

Deste modo, a alteração da categoria de solo traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJIGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	661	Data	26/03/2026
N.º Processo	1136/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A participação versa a alteração à proposta do regulamento do PDM, em revisão.

A categoria de Espaços de Uso Especial – Equipamentos e Infraestruturas, de acordo com o Plano Diretor Municipal em vigor, integra-se em solo urbano, correspondendo-lhe um índice máximo de utilização do solo de 1,20.

Na proposta de plano submetida a discussão pública, a categoria de Espaços de Uso Especial – Espaços de Equipamentos mantém a integração em solo urbano, passando a admitir um índice máximo de utilização do solo de 1,40, indo ao encontro do solicitado na participação em análise.

Deste modo, uma vez que a proposta de revisão do PDM já contempla o aumento do índice máximo de utilização acomodando o valor pretendido, conclui-se que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	662	Data	26/03/2026
N.º Processo	1137/2026/URB	Rua	Trav. Francisco Rodrigues Leite
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A delimitação, ampliação e criação de Espaços de Equipamento no Plano Diretor Municipal rege-se pelo disposto no Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão territorial (RJIGT) e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, designadamente no que respeita à classificação e qualificação do solo e à implementação de estratégias de desenvolvimento, considerando as necessidades sociais e culturais da população e as perspetivas de evolução económicas e sociais. A afetação de solo a Espaços de Equipamento é fundamentada em função das necessidades coletivas, atuais e prospetivas, de acordo com critérios de dimensionamento adequados à população local e em articulação com a rede existente de equipamentos;

No âmbito da revisão do PDM, e tendo por base os objetivos estratégicos definidos, assim como os critérios para a criação e/ou ampliação de espaços de equipamento à luz do RJIGT, foram objeto de análise todos os espaços classificados de equipamento do PDM em vigor, não edificados à data da revisão, de forma a ponderar a sua manutenção, alargamento ou alteração de uso/classificação, tendo em consideração as necessidades de dotação dos mesmos, face às dinâmicas territoriais.

O terreno objeto da pretensão, está classificado, numa pequena parte como espaço de equipamento e espaço central, no PDM de 2015, procedendo-se à sua ampliação, e consequente alteração de qualificação do solo, na proposta em revisão. No entanto, durante o processo de ponderação, a sua reavaliação face às necessidades anteriormente preconizadas, bem como as características da vivência territorial do local, procedeu-se à alteração da qualificação do solo para espaço central, coincidente com a classificação do PDM em vigor. Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, reúne condições para ser acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	663	Data	26/03/2026
N.º Processo	1138/2026/URB	Rua	Comendador Sá Couto
Freguesia	São Paio de Oleiros	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	664	Data	26/03/2026
N.º Processo	1139/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	665	Data	26/03/2026
N.º Processo	1140/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	666	Data	26/03/2026
N.º Processo	1141/2026/URB	Rua	da Sernada
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

Dá-se nota da existência de processos em curso que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Processo n.º 228/2026/URB).

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	667	Data	26/03/2026
N.º Processo	1142/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão versa a manutenção da via prevista no Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor.

A via estruturante prevista no PDM de 2015, constitui um elemento essencial da estrutura viária municipal, assegurando a continuidade territorial, acessibilidade e coerência funcional do modelo urbano.

Nos termos da Lei de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo (LBPSOTU), o ordenamento do território deve garantir a conectividade, a racionalidade infraestrutural, a segurança e a mobilidade, princípios que seriam comprometidos com a eliminação da via.

O RIJGT (DL n.º 80/2015) determina que o PDM deve definir e assegurar a estrutura viária fundamental, integrando as infraestruturas necessárias ao funcionamento do território e à articulação entre espaços urbanos.

No âmbito da ponderação, procedeu-se à reavaliação da necessidade da via, concluindo-se que a sua retirada não encontra fundamento técnico ou estratégico, nem existe solução alternativa que assegure o mesmo nível de serviço, acessibilidade e continuidade territorial.

Deste modo, e por forma a garantir a coerência do modelo territorial municipal, mantém-se o desenho da estrutura viária prevista, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	668	Data	26/03/2026
N.º Processo	1143/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	669	Data	26/03/2026
N.º Processo	1144/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	670	Data	26/03/2026
N.º Processo	1145/2026/URB	Rua	Romana/Ximenes Belo/Rio Carreira
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM, publicado em 2015, versando um acerto destinado à continuidade e colmatação do tecido urbano existente, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO

Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	671	Data	26/03/2026
N.º Processo	1147/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	672	Data	26/03/2026
N.º Processo	1148/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	673	Data	26/03/2026
N.º Processo	1149/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	674	Data	26/03/2026
N.º Processo	1150/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	675	Data	26/03/2026
N.º Processo	1151/2026/URB	Rua	de Falfarú
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	676	Data	26/03/2026
N.º Processo	1152/2026/URB	Rua	de Gaiate – Lugar da Mâmoa
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	677	Data	26/03/2026
N.º Processo	1153/2026/URB	Rua	da Portela
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

677_a - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM, publicado em 2015, visando a alteração da classificação e da qualificação do solo, para espaços de equipamentos que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A delimitação, ampliação e criação de Espaços de Equipamento no Plano Diretor Municipal rege-se pelo disposto no RJGT e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, designadamente no que respeita à classificação e qualificação do solo e aos princípios de uso sustentável do território.

A afetação de solo a Espaços de Equipamento é fundamentada em função das necessidades coletivas, atuais e prospetivas, de acordo com critérios de dimensionamento adequados à população local e em articulação com a rede existente de equipamentos.

Deste modo, a integração destas áreas traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

677_b – o terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	677_a	Acolhida
	677_b	Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	678	Data	26/03/2026
N.º Processo	1154/2026/URB	Rua	da Portela
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, visando a ampliação do espaço de atividades económicas, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

Tratando-se de uma área sem edificação e sem infraestruturação, a sua execução deve ser programada no respetivo programa de execução e inscrita nos planos de atividades e orçamentos municipais, conforme previsto no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015.

Deste modo, a pretensão será integrada numa Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG), uma área do território sujeita a um programa de ocupação específico que condiciona a sua gestão, exige a coordenação das operações urbanísticas com a execução programada das ações previstas no plano, em conformidade com objetivos definidos para a mesma.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a assegurar a ampliação do espaço de atividades económicas existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	679	Data	26/03/2026
N.º Processo	1155/2026/URB	Rua	da Torre/de Santo António
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	680	Data	26/03/2026
N.º Processo	1156/2026/URB	Rua	de São João e Trav. Santa Luzia
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	681	Data	26/03/2026
N.º Processo	1157/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

681_a | 681_b | 681_g - as pretensões situam-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que as pretensões foram acolhidas.

681_c | 681_f | 681_k - as pretensões foram integradas em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. Os terrenos das pretensões, em análise, encontravam-se classificados como solo rústico no PDM publicado em 2015 (com exceção da 681_k, que estava classificada como solo urbanizável). No âmbito do processo de ponderação verifica-se que os mesmos não estão edificados nem urbanizados (não têm infraestruturas suficientes).

Assim sendo, as pretensões contrariam os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que os terrenos não reúnem condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possam ser considerados solo urbano, pelo que as pretensões não são acolhidas.

681_d - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processos n.º 1316/2022/URB, 42/2026/URB e 43/2026/URB).

681_e - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados ou a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processos n.º 1495/2023/URB e 1496/2023/URB).

681_h - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente abastecimento de água e de prestação dos serviços associados. Adicionalmente, a rede de saneamento localiza-se a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

681_i | 681_l | 681_m – os terrenos em análise não estão edificados nem urbanizados, embora possuam alguma infraestrutura urbana. As pretensões inserem-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que os terrenos não reúnem condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possam ser considerados solo urbano, pelo que as pretensões não são acolhidas.

681_j - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	681_a	Acolhida
	681_b	Acolhida
	681_c	Não Acolhida
	681_d	Acolhida
	681_e	Acolhida Parcialmente
	681_f	Não Acolhida
	681_g	Acolhida
	681_h	Acolhida
	681_i	Não Acolhida
	681_j	Acolhida Parcialmente
	681_k	Não Acolhida
	681_l	Não Acolhida
	681_m	Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	682	Data	26/03/2026
N.º Processo	1158/2026/URB	Rua	Trav. São Brás
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do acima referido decreto regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno não está edificado nem urbanizado, sem infraestruturas. A pretensão insere-se solo rústico, espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando a Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”. A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	683	Data	26/03/2026
N.º Processo	1159/2026/URB	Rua	da Castanheira
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

Dá-se nota da existência de processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Processo n.º 503/2026/URB).

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	684	Data	26/03/2026
N.º Processo	1161/2026/URB	Rua	De Godins
Freguesia	Espargo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

“O requerente solicita alteração da classificação do PDM para a realização de uma infraestrutura de apoio agricultura, laboratórios para pesquisa, salas de estudo, oficinas, salas de desenvolvimento e espaços de exposição.”

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	685	Data	26/03/2026
N.º Processo	1162/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	686	Data	27/03/2026
N.º Processo	1163/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	687	Data	27/03/2026
N.º Processo	1164/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	688	Data	27/03/2026
N.º Processo	1165/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	689	Data	27/03/2026
N.º Processo	1166/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	690	Data	27/03/2026
N.º Processo	1167/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	691	Data	27/03/2026
N.º Processo	1168/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	692	Data	27/03/2026
N.º Processo	1169/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	693	Data	27/03/2026
N.º Processo	1170/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	694	Data	27/03/2026
N.º Processo	1171/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	695	Data	27/03/2026
N.º Processo	1172/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	696	Data	27/03/2026
N.º Processo	1173/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	697	Data	27/03/2026
N.º Processo	1174/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	698	Data	27/03/2026
N.º Processo	1175/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	699	Data	27/03/2026
N.º Processo	1176/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	700	Data	27/03/2026
N.º Processo	1177/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	701	Data	27/03/2026
N.º Processo	1178/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	702	Data	27/03/2026
N.º Processo	1179/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	703	Data	27/03/2026
N.º Processo	1180/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	704	Data	27/03/2026
N.º Processo	1181/2026/URB	Rua	Conde de Fijô e Quinta de Paçô
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano, no PDM publicado em 2015, versando um acerto de continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a assegurar a continuidade da frente urbana existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	705	Data	27/03/2026
N.º Processo	1182/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	706	Data	27/03/2026
N.º Processo	1183/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	707	Data	27/03/2026
N.º Processo	1184/2026/URB	Rua	Av. Francisco Sá carneiro
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada parcialmente em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação, verifica-se que o mesmo não está edificado, mas está urbanizado. A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	708	Data	27/03/2026
N.º Processo	1185/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	709	Data	27/03/2026
N.º Processo	1186/2026/URB	Rua	Padre Inácio
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	710	Data	27/03/2026
N.º Processo	1187/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	711	Data	27/03/2026
N.º Processo	1188/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	712	Data	27/03/2026
N.º Processo	1189/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	713	Data	27/03/2026
N.º Processo	1190/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	714	Data	27/03/2026
N.º Processo	1191/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	715	Data	27/03/2026
N.º Processo	1192/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	716	Data	27/03/2026
N.º Processo	1193/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	717	Data	27/03/2026
N.º Processo	1194/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	718	Data	27/03/2026
N.º Processo	1195/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	719	Data	27/03/2026
N.º Processo	1196/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	720	Data	27/03/2026
N.º Processo	1197/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	721	Data	27/03/2026
N.º Processo	1198/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	722	Data	27/03/2026
N.º Processo	1199/2026/URB	Rua	Espargo de Baixo
Freguesia	Espargo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

Analisada a pretensão considera-se que o espaço de baixa densidade, está completamente consolidado parcialmente edificado, levando à ponderação e aceitação da alteração da qualificação do solo de espaço de baixa densidade para espaço habitacional tipo III que será mais adequada face às características morfotológicas da envolvente e a sua integração na malha urbana existente.

Em suma, com a alteração da qualificação do solo, a pretensão é acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	723	Data	27/03/2026
N.º Processo	1200/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	724	Data	27/03/2026
N.º Processo	1201/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	725	Data	27/03/2026
N.º Processo	1202/2026/URB	Rua	Espargo de Baixo
Freguesia	Espargo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

Analisada a pretensão considera-se que o espaço de baixa densidade, está completamente consolidado parcialmente edificado, levando à ponderação e aceitação da alteração da qualificação do solo de espaço de baixa densidade para espaço habitacional tipo III que será mais adequada face às características morfotológicas da envolvente e a sua integração na malha urbana existente.

Em suma, com a alteração da qualificação do solo, a pretensão é acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	726	Data	27/03/2026
N.º Processo	1203/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	727	Data	27/03/2026
N.º Processo	1204/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	728	Data	27/03/2026
N.º Processo	1205/2026/URB	Rua	Espargo de Baixo
Freguesia	Espargo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

Analisada a pretensão considera-se que o espaço de baixa densidade, está completamente consolidado parcialmente edificado, levando à ponderação e aceitação da alteração da qualificação do solo de espaço de baixa densidade para espaço habitacional tipo III que será mais adequada face às características morfotológicas da envolvente e a sua integração na malha urbana existente.

Em suma, com a alteração da qualificação do solo, a pretensão é acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	729	Data	27/03/2026
N.º Processo	1206/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	730	Data	27/03/2026
N.º Processo	1207/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	731	Data	27/03/2026
N.º Processo	1208/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	732	Data	27/03/2026
N.º Processo	1209/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	733	Data	27/03/2026
N.º Processo	1210/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	734	Data	27/03/2026
N.º Processo	1211/2026/URB	Rua	Espargo de Baixo
Freguesia	Espargo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

Analisada a pretensão considera-se que o espaço de baixa densidade, está completamente consolidado parcialmente edificado, levando à ponderação e aceitação da alteração da qualificação do solo de espaço de baixa densidade para espaço habitacional tipo III que será mais adequada face às características morfotológicas da envolvente e a sua integração na malha urbana existente.

Em suma, com a alteração da qualificação do solo, a pretensão é acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	735	Data	27/03/2026
N.º Processo	1212/2026/URB	Rua	São Tiago
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	736	Data	27/03/2026
N.º Processo	1213/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	737	Data	27/03/2026
N.º Processo	1214/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	738	Data	27/03/2026
N.º Processo	1215/2026/URB	Rua	Serafim Guimarães
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O requerente vem solicitar a classificação do terreno, de que é proprietário, como solo urbano, uma vez que é servido de infraestruturas e com frente para via pública.

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto); A pretensão encontra-se na continuidade de solo urbano infraestruturado, numa área classificada como solo urbano desde o PDM 2015, promovendo a colmatação da malha urbana existente, e foi integrado em solo rústico, espaço florestal na proposta de revisão em discussão pública.

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada acolhida.

----- Contém uma repetição. O mesmo requerente, a mesma localização/delimitação e o mesmo requerimento (Nº Ordem 1027 - Proc. 1545/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	739	Data	27/03/2026
N.º Processo	1216/2026/URB	Rua	do Pinheiro
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	740	Data	27/03/2026
N.º Processo	1217/2026/URB	Rua	22 de Abril
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	741	Data	27/03/2026
N.º Processo	1218/2026/URB	Rua	22 de Abril
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN) em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	742	Data	27/03/2026
N.º Processo	1219/2026/URB	Rua	Prof. Vicente Coelho
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM publicado em 2015, versando um acerto de continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	743	Data	27/03/2026
N.º Processo	1220/2026/URB	Rua	Trav. de Penoucos
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de espaços habitacionais tipo III para espaços centrais tipo I, de forma a garantir um índice máximo de utilização de 1.4.

A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

A delimitação e diferenciação das subcategorias de espaço habitacional visam adequar a intensidade de ocupação, utilização e transformação do solo às características urbanísticas efetivamente verificadas em cada área, promovendo uma gestão equilibrada do território e assegurando a compatibilidade entre as capacidades instaladas das infraestruturas, a estrutura viária, a morfologia urbana e a salvaguarda da qualidade urbanística e ambiental.

No caso em apreço, a classificação como espaços habitacionais tipo III encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

A alteração para espaços centrais tipo I implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

Face ao exposto, considera-se que a proposta de classificação como espaços habitacionais tipo III se mantém adequada e devidamente fundamentada, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	744	Data	27/03/2026
N.º Processo	1221/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	745	Data	27/03/2026
N.º Processo	1222/2026/URB	Rua	Principal
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM, publicado em 2015, versando um acerto destinado à continuidade e colmatação do tecido urbano existente, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	746	Data	27/03/2026
N.º Processo	1223/2026/URB	Rua	Ribeira da Lage
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	747	Data	27/03/2026
N.º Processo	1224/2026/URB	Rua	Vendas Novas
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de espaços habitacionais tipo III para espaços centrais tipo I, de forma a garantir um índice máximo de utilização de 1.4.

Analisada a pretensão considera-se que os espaços habitacionais tipo III, está consolidado e parcialmente edificado, levando à ponderação e aceitação da alteração da qualificação do solo urbano de espaços habitacionais tipo III para espaços centrais tipo I, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

Face ao exposto, considera-se a alteração da qualificação do solo adequada e devidamente fundamentada, pelo que a pretensão é acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	748	Data	27/03/2026
N.º Processo	1225/2026/URB	Rua	da Presa
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	749	Data	27/03/2026
N.º Processo	1226/2026/URB	Rua	Principal
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano, nas subcategorias de espaços de equipamento e espaços habitacionais tipo III, na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de forma a garantir um índice máximo de utilização de 1.4.

A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

A delimitação e diferenciação das subcategorias de espaço habitacional visam adequar a intensidade de ocupação, utilização e transformação do solo às características urbanísticas efetivamente verificadas em cada área, promovendo uma gestão equilibrada do território e assegurando a compatibilidade entre as capacidades instaladas das infraestruturas, a estrutura viária, a morfologia urbana e a salvaguarda da qualidade urbanística e ambiental.

No caso em apreço, a classificação como espaços habitacionais tipo III encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

A alteração dos espaços habitacionais tipo III para espaços centrais tipo I, que garante um índice máximo de utilização de 1.4, implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

Também, na proposta de plano submetida a discussão pública, a categoria de Espaços de Uso Especial – Espaços de Equipamentos admite um índice máximo de utilização do solo de 1,40, indo ao encontro do solicitado na participação em análise.

Importa ainda referir que se encontra em elaboração um estudo urbanístico destinado a integrar de forma harmoniosa toda a área em causa, abrangendo tanto o espaço de equipamento como os espaços habitacionais, assegurando uma solução coerente, funcional e compatível com o modelo territorial definido na proposta de revisão do PDM.

Face ao exposto, considera-se que a proposta de classificação como espaços habitacionais tipo III e espaços de equipamentos se mantém adequada e devidamente fundamentada, pelo que a pretensão não é acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	750	Data	27/03/2026
N.º Processo	1227/2026/URB	Rua	Padre Domingos A. Moreira
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, que permita um pedido de exclusão, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaços florestais, desde o PDM de 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A Reserva Ecológica Nacional (REN) constitui “uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial” (nº1 do art.º 2º, na sua redação atual, do Regime Jurídico da REN).

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	751	Data	27/03/2026
N.º Processo	1228/2026/URB	Rua	das Quintãs
Freguesia	Guisande	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo rústico no PDM publicado 2015. No âmbito do processo de ponderação e atendendo às pré-existências e à continuidade da frente edificada ao longo da via, entendeu-se adequado integrar apenas a faixa correspondente à frente de rua, na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. No entanto, procedeu-se a um acerto em profundidade destinado à inclusão parcial da área na categoria de Aglomerado Rural, a qual permite a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão é acolhida parcialmente.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	752	Data	27/03/2026
N.º Processo	1229/2026/URB	Rua	Prof. Domingos Ferreira
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	753	Data	27/03/2026
N.º Processo	1230/2026/URB	Rua	da Cerejeira
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	754	Data	27/03/2026
N.º Processo	1231/2026/URB	Rua	da Quinta de Cima
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno, objeto da pretensão, não está edificado nem urbanizado, embora possua infraestrutura urbana, está classificado como solo urbano, desde do PDM de 2015, e foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, tendo em consideração as características da envolvente, procedeu-se a sua integração no aglomerado rural existente, promovendo a colmatção do mesmo, em articulação com o Aglomerado Rural, do concelho limítrofe de Arouca.

Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida. De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação, decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em Aglomerados Rurais.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 3580/1981/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	755	Data	27/03/2026
N.º Processo	1232/2026/URB	Rua	da Cobaixa
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo urbano no PDM publicado 2015. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adegue a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão não é acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	756	Data	27/03/2026
N.º Processo	1233/2026/URB	Rua	da Pedra Branca
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo urbano no PDM publicado 2015. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adegue a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão é acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	757	Data	27/03/2026
N.º Processo	1234/2026/URB	Rua	da Pedreira
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

No âmbito da ponderação e atendendo às características morfotipológicas da envolvente e a sua integração na malha urbana existente, foi identificada a aptidão da área para acolher atividades económicas compatíveis com os usos existentes e previstos para a envolvente, considerando-se adequada a integração da área na categoria de Espaços de Atividades Económicas – Tipo II.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	758	Data	27/03/2026
N.º Processo	1235/2026/URB	Rua	da Gargoça
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO

Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	759	Data	27/03/2026
N.º Processo	1236/2026/URB	Rua	da Póvoa
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 2015, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	760	Data	27/03/2026
N.º Processo	1237/2026/URB	Rua	da Cerejeira
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	761	Data	27/03/2026
N.º Processo	1238/2026/URB	Rua	do Mocêlo/Paçô/Travessado Mocêlo
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	762	Data	27/03/2026
N.º Processo	1239/2026/URB	Rua	Trav. dos Malmequeres III
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	--
Requerente	Outro	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade destinado a integrar as pré-existências, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da RAN e da REN, em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 603/1995/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	763	Data	27/03/2026
N.º Processo	1240/2026/URB	Rua	das Quintãs
Freguesia	Guisande	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo rústico no PDM publicado 2015. No âmbito do processo de ponderação e atendendo às pré-existências e à continuidade da frente edificada ao longo da via, entendeu-se adequado integrar apenas a faixa correspondente à frente de rua, na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adegue a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. No entanto, procedeu-se a um acerto em profundidade destinado à inclusão parcial da área na categoria de Aglomerado Rural, a qual permite a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão, é acolhida parcialmente.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	764	Data	27/03/2026
N.º Processo	1241/2026/URB	Rua	Central/Av. das Cruzes
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

No âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

A previsão, ampliação ou criação de novos Espaços de Equipamento deve assentar numa avaliação rigorosa da sua necessidade efetiva, da respetiva viabilidade e da compatibilidade com o modelo territorial preconizado, promovendo simultaneamente a racionalização das infraestruturas existentes, a adequada acessibilidade da população aos serviços, a proteção dos solos com relevante aptidão agrícola ou valor ambiental e a contenção da expansão urbana.

A pretensão apresentada incide sobre solo urbano integrado na categoria de espaço central, conforme a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal submetida a discussão pública, e visa a alteração da qualificação do solo para a categoria de Espaço de Equipamento.

Contudo, a alteração pretendida não se revela necessária nem devidamente fundamentada, uma vez que a categoria de espaço central não inviabiliza, por si só, a eventual instalação futura de equipamentos coletivos, desde que tal venha a justificar-se e seja compatível com o regime de uso do solo aplicável. Por outro lado, a afetação específica à categoria de Espaço de Equipamento implicaria uma redução da flexibilidade de utilização do solo, condicionando desnecessariamente outras utilizações urbanas compatíveis com a estratégia territorial definida para a área em causa.

Considerando que o regime de uso do solo aplicável à categoria de espaço central contempla a possibilidade de instalação de equipamentos de utilização coletiva, enquanto uso compatível ou complementar das funções urbanas dominantes, não se justifica a alteração da qualificação do solo para a categoria de Espaço de Equipamento, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	765	Data	27/03/2026
N.º Processo	1242/2026/URB	Rua	São Mamede/Nossa Sra. de Fátima
Freguesia	Guisande	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO

Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	766	Data	27/03/2026
N.º Processo	1243/2026/URB	Rua	Central/Largo da Igreja
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

No âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

A previsão, ampliação ou criação de novos Espaços de Equipamento deve assentar numa avaliação rigorosa da sua necessidade efetiva, da respetiva viabilidade e da compatibilidade com o modelo territorial preconizado, promovendo simultaneamente a racionalização das infraestruturas existentes, a adequada acessibilidade da população aos serviços, a proteção dos solos com relevante aptidão agrícola ou valor ambiental e a contenção da expansão urbana.

A pretensão apresentada incide sobre solo urbano integrado na categoria de espaços habitacionais, conforme a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal submetida a discussão pública, e visa a alteração da qualificação do solo para a categoria de Espaço de Equipamento.

Contudo, a alteração pretendida não se revela necessária nem devidamente fundamentada, uma vez que a categoria de espaços habitacionais não inviabiliza, por si só, a eventual instalação futura de equipamentos coletivos, desde que tal venha a justificar-se e seja compatível com o regime de uso do solo aplicável. Por outro lado, a afetação específica à categoria de Espaço de Equipamento implicaria uma redução da flexibilidade de utilização do solo, condicionando desnecessariamente outras utilizações urbanas compatíveis com a estratégia territorial definida para a área em causa.

Considerando que o regime de uso do solo aplicável à categoria de espaços habitacionais contempla a possibilidade de instalação de equipamentos de utilização coletiva, enquanto uso compatível ou complementar das funções urbanas dominantes, não se justifica a alteração da qualificação do solo para a categoria de Espaço de Equipamento, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	767	Data	27/03/2026
N.º Processo	1244/2026/URB	Rua	Central /do Ramo
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Junta de Freguesia

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo.

No âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

Neste contexto, a previsão de ampliação e/ou criação de novos Espaços de Equipamento foi objeto de ponderação à luz dos princípios e critérios estabelecidos no RJIGT, designadamente no que respeita à adequada afetação e qualificação do solo, à racionalização das infraestruturas e à contenção da expansão urbana.

Verificou-se que determinadas áreas classificadas como Espaços de Equipamento, na proposta de revisão objeto de discussão pública, não reúnem, condições de necessidade efetiva, viabilidade ou compatibilidade com o modelo territorial preconizado.

Deste modo, a alteração da categoria de solo traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJIGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO

Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	768	Data	27/03/2026
N.º Processo	1245/2026/URB	Rua	do Canto
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	769	Data	27/03/2026
N.º Processo	1246/2026/URB	Rua	do Canto
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	770	Data	27/03/2026
N.º Processo	1247/2026/URB	Rua	do Canto
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	771	Data	27/03/2026
N.º Processo	1248/2026/URB	Rua	Nossa Senhora de Fátima
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e por forma a salvaguardar as áreas sujeitas a condicionantes e restrições de utilidade pública, designadamente as áreas non aedificandi, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	772	Data	27/03/2026
N.º Processo	1249/2026/URB	Rua	Pereiro - N223 na ligação A32 - IC2
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	773	Data	27/03/2026
N.º Processo	1250/2026/URB	Rua	Cabeça Gato
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	774	Data	27/03/2026
N.º Processo	1251/2026/URB	Rua	Rio Douro
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	775	Data	27/03/2026
N.º Processo	1252/2026/URB	Rua	do Rio Douro/Principal
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	776	Data	27/03/2026
N.º Processo	1253/2026/URB	Rua	do Calvário
Freguesia	Mosteirô	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, versando um acerto destinado a assegurar a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Tratando-se de uma área sem edificação e sem infraestruturação, a sua execução deve ser programada no respetivo programa de execução e inscrita nos planos de atividades e orçamentos municipais, conforme previsto no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015.

Deste modo, a pretensão será integrada numa Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG), uma área do território sujeita a um programa de ocupação específico que condiciona a sua gestão, exige a coordenação das operações urbanísticas com a execução programada das ações previstas no plano, em conformidade com objetivos definidos para a mesma, incluindo o respetivo regime de reversão de solo para Espaços Agrícolas e Reserva Agrícola Nacional.

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a assegurar continuidade e colmatação do tecido urbano existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	777	Data	27/03/2026
N.º Processo	1254/2026/URB	Rua	de Santo André
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	778	Data	27/03/2026
N.º Processo	1255/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	779	Data	27/03/2026
N.º Processo	1256/2026/URB	Rua	da Ponte
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	780	Data	27/03/2026
N.º Processo	1257/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	781	Data	27/03/2026
N.º Processo	1258/2026/URB	Rua	Padre Domingos A. Moreira
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo rústico, desde do PDM de 1993, mantendo a classificação na proposta de revisão, em consulta pública. No âmbito do processo de ponderação, verifica-se que a área em causa não evidencia características, nomeadamente o declive existente, que justifique a sua integração em solo urbano, nem se revela indispensável à consolidação da estrutura urbana existente, nem contribui para a colmatação coerente do perímetro urbano.

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	782	Data	27/03/2026
N.º Processo	1259/2026/URB	Rua	da Ponte
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO

Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	783	Data	27/03/2026
N.º Processo	1260/2026/URB	Rua	das Ribeiras
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo rústico desde o PDM 1993 ou no PDM publicado 2015. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adegue a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	784	Data	27/03/2026
N.º Processo	1261/2026/URB	Rua	Carvalhosa/Penedo/ Penedo Monte
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico (espaços de recreio e lazer) e na SUOPG – E 33 – Parque desportivo da Encosta de Sanfins, na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se à reclassificação para solo urbano e à consequente redefinição dos limites da SUOPG E 33, por forma a assegurar a coerência da delimitação do perímetro urbano, a continuidade da frente urbana existente e a adequada integração territorial da área em causa, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	785	Data	27/03/2026
N.º Processo	1262/2026/URB	Rua	das Ribeiras
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo urbano no PDM publicado 2015, que foi integrado em Aglomerado Rural (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, manteve-se na categoria de Aglomerado Rural.

Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. No entanto, a inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão não foi acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	786	Data	27/03/2026
N.º Processo	1263/2026/URB	Rua	S. Domingos
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	787	Data	27/03/2026
N.º Processo	1264/2026/URB	Rua	do Cadaval
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico, no PDM publicado em 2015, versando um acerto de continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a assegurar a continuidade da frente edificada e a colmatação da malha urbana existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	788	Data	27/03/2026
N.º Processo	1265/2026/URB	Rua	do Verde/do Cerquido
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

A pretensão encontra-se na continuidade de solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 2015, promovendo a colmatação do mesmo e que foi classificado como solo rústico, espaço agrícola, na proposta de revisão em consulta pública.

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, a existência de compromisso urbanístico (processo 1689/2024/URB), e a respetiva programação das infraestruturas em falta, no programa de execução do plano, considerou-se que a pretensão reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada acolhida.

3. DECISÃO

Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	789	Data	27/03/2026
N.º Processo	1266/2026/URB	Rua	Fonte do Fojo
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço florestal, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	790	Data	27/03/2026
N.º Processo	1267/2026/URB	Rua	dos Moinhos/Fonte do Fojo
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço florestal, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão florestal” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	791	Data	27/03/2026
N.º Processo	1268/2026/URB	Rua	25 de Abril
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados ou a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	792	Data	27/03/2026
N.º Processo	1269/2026/URB	Rua	da Gândara
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente abastecimento de água e de prestação dos serviços associados. Adicionalmente, a rede de saneamento localiza-se a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processos n.º 590/2020/URB e 1972/2022/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	793	Data	27/03/2026
N.º Processo	1270/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	--	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

793_a - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

793_b - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatção do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

793_c | 793_h - a pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

No âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

A previsão, ampliação ou criação de novos Espaços de Equipamento deve assentar numa avaliação rigorosa da sua necessidade efetiva, da respetiva viabilidade e da compatibilidade com o modelo territorial preconizado, promovendo simultaneamente a racionalização das infraestruturas existentes, a adequada acessibilidade da população aos serviços, a proteção dos solos com relevante aptidão agrícola ou valor ambiental e a contenção da expansão urbana.

A pretensão apresentada incide sobre solo urbano integrado na categoria de espaço habitacional, conforme a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal submetida a discussão pública, e visa a alteração da qualificação do solo para a categoria de Espaço de Equipamento.

Contudo, a alteração pretendida não se revela necessária nem devidamente fundamentada, uma vez que a categoria de espaço habitacional não inviabiliza, por si só, a eventual instalação futura de equipamentos coletivos, desde que tal venha a justificar-se e seja compatível com o regime de uso do solo aplicável. Por outro lado, a afetação específica à categoria de Espaço de Equipamento implicaria uma redução da flexibilidade de utilização do solo, condicionando desnecessariamente outras utilizações urbanas compatíveis com a estratégia territorial definida para a área em causa.

Considerando que o regime de uso do solo aplicável à categoria de espaço habitacional contempla a possibilidade de instalação de equipamentos de utilização coletiva, enquanto uso compatível ou complementar das funções urbanas dominantes, não se justifica a alteração da qualificação do solo para a categoria de Espaço de Equipamento, pelo que a pretensão não é acolhida.

793_d - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatção do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 956/2021/URB).

793_e - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatção do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

793_f - a pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de espaços verdes de logradouro para espaços de equipamentos. A delimitação, ampliação e criação de Espaços de Equipamento no Plano Diretor Municipal rege-se pelo disposto no RJGT e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, designadamente no que respeita à classificação e qualificação do solo e aos princípios de uso sustentável do território. A afetação de solo a Espaços de Equipamento é fundamentada em função das necessidades coletivas, atuais e prospetivas, de acordo com critérios de dimensionamento adequados à população local e em articulação com a rede existente de equipamentos. Deste modo, a integração destas áreas traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

793_g – a pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes). Acresce que a área da pretensão se situa na zona non aedificandi associada à A41/IC24, área sujeita a servidões administrativas e restrições de utilidade pública que impedem a edificação, condicionam usos e limitam a transformação urbanística do solo. Esta circunstância constitui, por si só, um impedimento material e jurídico à classificação como solo urbano, por incompatibilidade com o regime de proteção e segurança da infraestrutura rodoviária. Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto. Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	793_a	Acolhida
	793_b	Acolhida
	793_c	Não Acolhida
	793_d	Acolhida
	793_e	Acolhida
	793_f	Acolhida Parcialmente
	793_g	Não Acolhida
	793_h	Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	794	Data	27/03/2026
N.º Processo	1271/2026/URB	Rua	de Angola
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de espaços habitacionais tipo III, para espaços habitacionais tipo II ou espaços centrais tipo III.

No âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades do território, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

Importa ainda salientar que o regime de edificabilidade previsto na proposta de revisão para os Espaços Habitacionais Tipo III mantém parâmetros urbanísticos compatíveis com os estabelecidos no plano em vigor para os Espaços Residenciais de Nível II, não se verificando uma restrição significativa das possibilidades edificatórias atualmente reconhecidas.

Da análise efetuada no âmbito da revisão do plano, verificou-se que a área em causa classificada como espaços habitacionais tipo III, responde às necessidades efetivas identificadas, demonstrando-se viável e compatível com os objetivos de ordenamento. Não se identificam, assim, fundamentos urbanísticos ou territoriais que justifiquem a alteração da qualificação proposta, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO

Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	795	Data	27/03/2026
N.º Processo	1272/2026/URB	Rua	N.ª Sra. Carmo - tras. n.º 99,109,119
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

No âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

A previsão, ampliação ou criação de novos Espaços de Equipamento deve assentar numa avaliação rigorosa da sua necessidade efetiva, da respetiva viabilidade e da compatibilidade com o modelo territorial preconizado, promovendo simultaneamente a racionalização das infraestruturas existentes, a adequada acessibilidade da população aos serviços, a proteção dos solos com relevante aptidão agrícola ou valor ambiental e a contenção da expansão urbana.

A pretensão apresentada incide sobre solo urbano integrado na categoria de espaços habitacionais tipo III, conforme a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal submetida a discussão pública, e visa a alteração da qualificação do solo para a categoria de Espaço de Equipamento.

Contudo, a alteração pretendida não se revela necessária nem devidamente fundamentada, uma vez que a categoria de espaços habitacionais tipo III não inviabiliza, por si só, a eventual instalação futura de equipamentos coletivos, desde que tal venha a justificar-se e seja compatível com o regime de uso do solo aplicável. Por outro lado, a afetação específica à categoria de Espaço de Equipamento implicaria uma redução da flexibilidade de utilização do solo, condicionando desnecessariamente outras utilizações urbanas compatíveis com a estratégia territorial definida para a área em causa.

Considerando que o regime de uso do solo aplicável à categoria de espaços habitacionais tipo III contempla a possibilidade de instalação de equipamentos de utilização coletiva, enquanto uso compatível ou complementar das funções urbanas dominantes, não se justifica a alteração da qualificação do solo para a categoria de Espaço de Equipamento.

Deste modo, é permitida a instalação do equipamento nos termos do regime aplicável aos espaços habitacionais tipo III, mantendo se a qualificação do solo atualmente definida no PDM, pelo que a pretensão é acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	796	Data	27/03/2026
N.º Processo	1273/2026/URB	Rua	Souto Redondo
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão apresentada visa a eliminação da linha de água representada na cartografia municipal. No âmbito do processo de obras n.º 1276/2024/URB, a APA, I.P. emitiu um parecer P.º ARHN.DRHI.01038.2024 | S003401-2025, favorável à realização da operação de loteamento, referindo que a linha de água assinalada na cartografia militar não existe no terreno. Face a esta verificação, foi proposta a alteração da representação da faixa de proteção do Domínio Hídrico a partir do local onde existem evidências claras da existência da linha de água. Perante a ausência de resposta atempada por parte da entidade competente, o Município optou por não manter a representação cartográfica da área como afeta ao Domínio Hídrico, uma vez que as evidências verificadas em trabalho de campo, devidamente fundamentadas, sustentam essa opção, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	797	Data	27/03/2026
N.º Processo	1274/2026/URB	Rua	da Gandarinha
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão apresentada visa a eliminação da linha de água representada na cartografia municipal. No âmbito do processo de obras n.º 114/2026/URB, a APA, I.P. emitiu um parecer P.º ARHN.DRHI.00085.2026 | S012109-2026, favorável à construção de um edifício de armazém e/ou indústria tipo 3 e muros de vedação, referindo-se que: o terreno objeto da pretensão é atravessado pelo troço inicial do traçado de uma linha de água, pelo que, a existir, diz respeito a uma linha de talvegue de drenagem de águas pluviais particulares, pelo que as obras de construção em causa não incidem sobre áreas afetas ao domínio hídrico, leitos e margens de linhas de águas públicas.

Face a esta verificação, foi proposta a alteração da representação da faixa de proteção do Domínio Hídrico, passando-se a representar o curso de água mais a jusante, após o atravessamento da autoestrada A32. O mesmo princípio foi assumindo às representações das linhas de água existentes mais a sul, com características idênticas.

Perante a ausência de resposta atempada por parte da entidade competente, o Município optou por não manter a representação cartográfica da área como afeta ao Domínio Hídrico, uma vez que as evidências verificadas em trabalho de campo, devidamente fundamentadas, sustentam essa opção, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	798	Data	27/03/2026
N.º Processo	1275/2026/URB	Rua	Av. Nova do Mieiro
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	799	Data	27/03/2026
N.º Processo	1276/2026/URB	Rua	dos Condes
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A pretensão apresentada visa a eliminação da linha de água representada na cartografia municipal. No âmbito do processo de obras n.º 381/2025/URB, a APA, I.P. emitiu um parecer P.º ARHN.DRHI.00256.2025 | S044956-2025, favorável ao pedido de informação prévia para a construção de edifício de habitação multifamiliar, referindo que “o terreno objeto da pretensão não é atravessado por linhas de água”. Face a esta verificação, foi proposta a alteração da representação da faixa de proteção do Domínio Hídrico a partir do local onde existem evidências claras da sua existência, passando-se a representar o curso de água mais a poente, após o atravessamento de toda a zona edificada. Contudo, importa salientar que esta linha de água integra a Reserva Ecológica Nacional (REN), circunstância que exige a análise conjunta da APA, I.P. e da CCDR N, I.P., enquanto entidades competentes para a validação das alterações cartográficas associadas a condicionantes territoriais de natureza ecológica e hídrica. Perante a ausência de resposta atempada por parte das entidades competentes, o Município optou por manter a representação cartográfica da área como afeta ao Domínio Hídrico, dado que a respetiva linha de água apresenta a particularidade de integrar a REN, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	800	Data	27/03/2026
N.º Processo	1277/2026/URB	Rua	Trav. Antiga Pinho
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico, na categoria de espaços de recreio e lazer, e na SUOPG E33 – Parque desportivo da Encosta de Sanfins na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Importa ainda referir que a delimitação da SUOPG E33 – Parque Desportivo da Encosta de Sanfins não constitui um obstáculo à construção. A área em causa esteve sempre integrada em solo rústico, pelo que a sua inclusão na SUOPG não introduz condicionamentos adicionais à edificabilidade. Assim, a inviabilidade da pretensão resulta da falta de cumprimento dos critérios legais para a classificação como solo urbano, e não da delimitação da referida SUOPG.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	801	Data	27/03/2026
N.º Processo	1278/2026/URB	Rua	da Estação
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	802	Data	27/03/2026
N.º Processo	1279/2026/URB	Rua	do Carrascal
Freguesia	Santa Maria de Lamas	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A participação apresentada incide sobre a via proposta, concebida para reforçar a permeabilidade territorial e a acessibilidade funcional entre os espaços de atividades económicas do município, assegurando a articulação interna da área e a melhoria das condições de mobilidade.

No âmbito do processo de ponderação, considerando a exposição apresentada e o respetivo expoente territorial, procedeu-se à reavaliação da solução viária prevista. Da análise efetuada concluiu-se que a eliminação parcial da via não compromete a coerência da estrutura viária municipal nem afeta negativamente o desempenho funcional da área, mantendo-se assegurados os princípios de racionalidade, continuidade e acessibilidade previstos na LBPSOTU e no RJIGT, constituindo fundamento técnico para a eliminação parcial da via prevista, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	803	Data	27/03/2026
N.º Processo	1280/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A participação apresentada incide na área da SUOPG E33 -Parque Desportivo da Encosta de Sanfins. Esta foi analisada à luz do enquadramento territorial, jurídico e estratégico que sustenta a 2.ª Revisão do PDM de Santa Maria da Feira.

O participante invoca que foi celebrado um contrato de promessa compra e venda com a sociedade para a instalação de uma central solar fotovoltaica que de acordo com a mesma já tem todas as licenças para avançar com a construção.

Da análise efetuada resulta, porém, que não existem direitos urbanísticos consolidados que possam ser afetados pela revisão do PDM. As operações invocadas foram objeto de decisões de rejeição final, devidamente notificadas, encontrando se apenas sub judice, sem produzir efeitos jurídicos vinculativos. A pendência de ações judiciais não suspende o poder de planeamento do Município. O Ministério Público pronunciou se ainda no sentido de não reconhecer quaisquer direitos urbanísticos à Sociedade.

A criação da SUOPG E33 assenta em fundamentos de interesse público, designadamente a proteção da Estrutura Ecológica Municipal, a salvaguarda de áreas Reserva Ecológica Nacional (REN) e Domínio Público Hídrico, a preservação de valores ambientais, culturais e paisagísticos, a prevenção de riscos ecológicos e a concretização de estratégias municipais e intermunicipais de adaptação climática.

Neste âmbito, importa ainda referir que a SUOPG E33 visa dotar o concelho de Santa Maria da Feira de uma área destinada ao desporto e lazer, permitindo a localização de equipamentos diversificados, mas complementares, destinados quer ao desporto de competição, quer ao desporto de manutenção, devidamente articulados com áreas de lazer que reforçam a fruição pública e a qualificação ambiental do território.

Importa igualmente referir que não existe qualquer compromisso urbanístico, informação prévia favorável, licença ou protocolo que deva ser incluído no Relatório de Compromissos Urbanísticos, uma vez que as operações invocadas não se encontram tituladas por ato administrativo válido.

A participação assenta essencialmente num interesse privado, enquanto o PDM visa prosseguir o interesse público territorial, constitucionalmente protegido, que prevalece sobre interesses particulares não consolidados.

Face ao exposto, conclui se que não existe fundamento para alterar a qualificação do solo, a delimitação da SUOPG E33 ou o regime de reserva de solo proposto, nem para integrar as operações urbanísticas referidas no elenco de compromissos urbanísticos do Município, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	804	Data	27/03/2026
N.º Processo	1281/2026/URB	Rua	da Presinha
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO

Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	805	Data	27/03/2026
N.º Processo	1282/2026/URB	Rua	Trav. Antiga Pinho
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico, na categoria de espaços de recreio e lazer, e na SUOPG E33 – Parque desportivo da Encosta de Sanfins na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Importa ainda referir que a delimitação da SUOPG E33 – Parque Desportivo da Encosta de Sanfins não constitui um obstáculo à construção. A área em causa esteve sempre integrada em solo rústico, pelo que a sua inclusão na SUOPG não introduz condicionamentos adicionais à edificabilidade. Assim, a inviabilidade da pretensão resulta da falta de cumprimento dos critérios legais para a classificação como solo urbano, e não da delimitação da referida SUOPG.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	806	Data	27/03/2026
N.º Processo	1283/2026/URB	Rua	S. João/Santa Luzia
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	807	Data	27/03/2026
N.º Processo	1284/2026/URB	Rua	S. Pedro
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico, no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	808	Data	27/03/2026
N.º Processo	1285/2026/URB	Rua	Entre Quintas/Est. de Travanca N223
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	809	Data	27/03/2026
N.º Processo	1286/2026/URB	Rua	das Pedreiras/Trav. Florestal
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	810	Data	27/03/2026
N.º Processo	1287/2026/URB	Rua	Trav. do Reguengo
Freguesia	Guisande	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de espaços verdes de logradouro para espaços habitacionais tipo III.

No âmbito da ponderação, procedeu-se à reavaliação das necessidades, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

Neste contexto, a alteração da categoria de solo traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	811	Data	27/03/2026
N.º Processo	1288/2026/URB	Rua	Lugar de Marridas
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado parcialmente como solo urbano no PDM publicado em 2015, integrando, na parte classificada como solo rústico, uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

No âmbito do processo de ponderação verificou-se que o terreno, não está edificado nem urbanizado, não dispondo de infraestruturas suficientes que permitam a sua classificação como solo urbano. Assim, o mesmo, enquadra-se na totalidade em solo rústico, mantendo parcialmente a servidão e restrição de utilidade pública, REN.

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	812	Data	27/03/2026
N.º Processo	1289/2026/URB	Rua	Trav. do Tapado
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	813	Data	27/03/2026
N.º Processo	1290/2026/URB	Rua	Ameal
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	814	Data	27/03/2026
N.º Processo	1291/2026/URB	Rua	do Ecocentro
Freguesia	Mosteirô	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a assegurar a ampliação do espaço de atividades económicas, garantindo a continuidade territorial e a racionalidade da estrutura urbana, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	815	Data	27/03/2026
N.º Processo	1292/2026/URB	Rua	do Penedo
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada maioritariamente como solo urbano, no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 1652/2023/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	816	Data	27/03/2026
N.º Processo	1293/2026/URB	Rua	da Sernada
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	817	Data	27/03/2026
N.º Processo	1294/2026/URB	Rua	da Corujeira
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo rústico desde o PDM 1993 ou no PDM publicado 2015. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adegue a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	818	Data	27/03/2026
N.º Processo	1295/2026/URB	Rua	do Sol
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente rede de saneamento e de prestação dos serviços associados. Adicionalmente, a rede de abastecimento de água localiza-se a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	819	Data	27/03/2026
N.º Processo	1296/2026/URB	Rua	de São Sebastião
Freguesia	Guisande	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado parcialmente em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, mantendo a classificação de solo da parcela.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	820	Data	27/03/2026
N.º Processo	1297/2026/URB	Rua	do Rio Douro
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	821	Data	27/03/2026
N.º Processo	1298/2026/URB	Rua	da Corga
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	822	Data	27/03/2026
N.º Processo	1299/2026/URB	Rua	de Recarém
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatção do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 1316/2022/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	823	Data	27/03/2026
N.º Processo	1300/2026/URB	Rua	Entrecasas
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico, no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Processo n.º 1682/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	824	Data	27/03/2026
N.º Processo	1301/2026/URB	Rua	Casais
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	825	Data	27/03/2026
N.º Processo	1302/2026/URB	Rua	do Barroso
Freguesia	Paços de Brandão	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, no PDM publicado em 2015, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN – Zonas Ameaçadas pelas Cheias, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	826	Data	27/03/2026
N.º Processo	1303/2026/URB	Rua	Casais
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	827	Data	27/03/2026
N.º Processo	1305/2026/URB	Rua	Casais
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO

Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	828	Data	27/03/2026
N.º Processo	1306/2026/URB	Rua	da Cobaixa
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo urbano no PDM publicado 2015. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adegue a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão não é acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	829	Data	27/03/2026
N.º Processo	1307/2026/URB	Rua	das Murtas, 996
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	830	Data	27/03/2026
N.º Processo	1308/2026/URB	Rua	de Pitança/de Portela
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de espaços verdes de logradouro e espaços habitacionais tipo III para outra categoria e/ou subcategoria que garanta o regime de edificabilidade previsto no PDM em vigor (espaços residenciais de nível II).

A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

A delimitação e diferenciação das subcategorias de espaços verdes e de espaços habitacionais visam adequar a intensidade de ocupação, utilização e transformação do solo às características urbanísticas efetivamente verificadas em cada área, promovendo uma gestão equilibrada do território e assegurando a compatibilidade entre as capacidades instaladas das infraestruturas, a estrutura viária, a morfologia urbana e a salvaguarda da qualidade urbanística e ambiental.

No caso em apreço, a classificação como espaços verdes de logradouro e espaços habitacionais tipo III encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

Adicionalmente, considera-se que não se justifica a criação de uma SUOPG para esta área, uma vez que não apresenta especificidades territoriais, morfológicas ou funcionais que exijam um instrumento operativo de planeamento. A área encontra-se plenamente enquadrada pelo regime geral das subcategorias de solo urbano, sendo possível assegurar a sua gestão urbanística através das regras diretas do Plano. A constituição de uma SUOPG seria, neste contexto, desproporcionada e desnecessária, introduzindo complexidade procedimental sem ganhos para a coerência territorial ou para a qualificação urbanística.

A alteração para outra categoria e/ou subcategoria implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

Face ao exposto, considera-se que a proposta de classificação como espaços verdes de logradouro e espaços habitacionais tipo III, se mantém adequada e devidamente fundamentada, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	831	Data	27/03/2026
N.º Processo	1309/2026/URB	Rua	do Casal
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	832	Data	27/03/2026
N.º Processo	1310/2026/URB	Rua	de Silvares e Trav. de Silvares
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e/ou Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e/ou Reserva Ecológica Nacional (REN) em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	833	Data	27/03/2026
N.º Processo	1311/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	--	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

833_a - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos, procedeu-se a um acerto cartográfico, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente. Dá-se nota da existência de Processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Processo nº 2650/2025/URB).

833_b - a pretensão foi objeto de um pequeno acerto cartográfico à profundidade da parcela, nomeadamente até ao limite da Reserva Ecológica Nacional (REN), pelo que a pretensão foi acolhida.

833_c - o terreno em análise não está edificado nem urbanizado, nem infraestruturado na sua totalidade. A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto);

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, considerou-se que a área infraestruturada reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada solo urbano, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

833_d - o terreno em análise não está edificado nem urbanizado, mas infraestruturado. A pretensão insere-se em solo rústico, integrando as servidões e restrições de utilidade pública, Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), desde do PDM de 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) e as servidões e restrições de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN resulta “reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos”, assim como a REN constitui” uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial” incompatível com o processo de edificação e urbanização.

A parcela, objeto da pretensão encontra-se encravado no solo urbano edificado, e a sua exclusão da RAN e REN, para solo urbano, permite a colmatação da malha urbana existente, refletindo adequadamente o contexto urbanístico da envolvente, indo de encontro aos objetivos preconizados na proposta da 2.ª Revisão do PDM, assim como com os critérios do RGIT.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e concertada com as tutelas para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

833_e - a maioria dos terrenos, objeto da pretensão, não estão edificados, nem urbanizados, nem infraestruturados, à exceção da parcela que integra da empresa Lusocal. A pretensão insere-se em solo rústico, integrando as servidões e restrições de utilidade pública, Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), desde do PDM de 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) e a servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A integração em RAN resulta “reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos”, assim como a REN constitui” uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial” incompatível com o processo de edificação e urbanização. Aceitação do pretendido não vai de encontro aos objetivos de valorização e preservação das áreas classificadas como RAN e REN, considerando-se -se que a pretensão., referente à frente urbana pretendida, não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

De salientar, que a frente da rua da parcela que integra a empresa Lusocal, devido às características urbanas da área, ao grau de infraestruturação existente, procedeu-se ao pedido de exclusão da RAN e REN para solo urbano, através do acerto ao cadastro da parcela, potenciando desta forma a colmatação da malha urbana. Considerando o disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e da concertação com as tutelas para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e da Reserva Ecológica Nacional (REN), após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

833_f - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano infraestruturado, numa área classificada como solo urbano desde do PDM de 2015, integrando uma exclusão a REN desde do PDM em vigor, e que foi integrada em solo rústico e parte, correspondente à anterior exclusão na servidão e restrição de utilidade pública Reserva Ecológica Nacional, na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, considerou-se que a área infraestruturada reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada solo urbano, bem como o pedido de exclusão à REN, da área já edificada, pelo que a pretensão foi acolhida.

833_g | 833_h | 833_i | 833_j | 833_m | 833_n | 833_t | 833_u | 833_v | 833_ag - os terrenos em análise não estão edificados nem urbanizados, embora possuam alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, no PDM de 2015 (processos 833_m; 833_n; 833_t; 833_u; 833_v; 833_ag; 833_j) sendo que os processos 833_g; 833_h; 833_i; inseriam-se em solo urbanizável (UOPG 6) no referido PDM, integrando exclusão à Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), estando classificados como solo rústico, e mantendo a servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”. A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que os terrenos não reúnem condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possam ser considerados solo urbano, pelo que as pretensões não são acolhidas.

833_k - a área objeto da pretensão insere-se em solo rústico desde do PDM de 1993, sendo classificada com como aglomerado rural desde do PDM de 2015, integrando, no entanto, a servidão e restrição de utilidade pública, Reserva Ecológica Nacional (REN), sendo classificada solo rustico, edificação dispersa e mantendo a condicionante REN, na proposta em discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração às pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural, e procedeu-se ao pedido de exclusão da REN. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar. De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação, decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, após a concertação com a tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), a pretensão foi acolhida.

833_l - o terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, no PDM de 2015, integrando exclusão à Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), estando classificado como solo rústico, e mantendo a servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Considerando que, na sequência da discussão pública, o município remeteu a proposta à tutela e à entidade competente, as quais não aceitaram a alteração pretendida, e atendendo a que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para ser classificado como solo urbano, bem como ao facto de a proposta constituir apenas um acerto cartográfico efetuado em sede de concertação, em conformidade com as normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais previamente concertadas com as tutelas e com o parecer desfavorável quanto à exclusão da Reserva Agrícola

Nacional (RAN) e da exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), conclui-se que a pretensão não foi acolhida.

833_o - a pretensão encontra-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1993, promovendo a colmatção da malha urbana, e que foi integrada em solo rústico, edificação dispersa, na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano e a respetiva programação no programa de execução do plano da infraestruturada em falta, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, pelo que a pretensão foi acolhida.

833_p - a pretensão encontra-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1993, promovendo a colmatção da malha urbana, e que foi integrada em solo rústico, edificação dispersa, na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano e a respetiva programação no programa de execução do plano da infraestrutura em falta, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, pelo que a pretensão foi acolhida.

833_q - a pretensão insere-se em solo urbano, desde o PDM 2015, e foi integrada em solo rústico, espaço agrícola, na proposta de revisão em consulta pública. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação, decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (n.º do processo 2583/2025/URB).

833_r - a pretensão encontra-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1993, promovendo a colmatção do mesmo e que foi integrado em solo rústico, aglomerado rural na proposta de revisão, objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano e a respetiva programação no programa de execução do plano da infraestruturação em falta, a existência de compromissos urbanísticos eficazes (despachos nº 51770/2025/INT e nº 233325/2025/INT), considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, pelo que a pretensão foi acolhida.

833_s - o terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Considerando que, na sequência da discussão pública, o município remeteu a proposta à tutela e à entidade competente, as quais não aceitaram a alteração pretendida, e atendendo a que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para ser classificado como solo urbano, bem como ao facto de a proposta constituir apenas um acerto cartográfico efetuado em sede de concertação, em conformidade com as normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais previamente concertadas com as tutelas e com o parecer desfavorável quanto à exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), conclui-se que a pretensão não foi acolhida.

833_w - a pretensão encontra-se na continuidade de solo urbano edificado, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 2015, promovendo a colmatação do mesmo e que foi classificado como solo rústico, espaço agrícola, na proposta de revisão em consulta pública.

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, a existência de edificações, e a respetiva programação das infraestruturas em falta, no programa de execução do plano, considerou-se que a pretensão reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, pelo que a pretensão foi acolhida.

833_x - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, frente classificada como solo urbano desde o PDM de 1993, e que foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

A pretensão integra frente urbana, parcialmente edificada e parte infraestruturada. Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano e a respetiva programação da infraestrutura em falta, no programa de execução do plano e a existência de compromissos urbanísticos eficazes (processos 6/2024/URB e 1751/2024/URB), considerou-se que a parte da pretensão reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados.

De salientar que parte da pretensão, solo não infraestruturado, limítrofe ao concelho de Arouca, e em articulação com o mesmo, foi classificada como Aglomerado Rural.

Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação, decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

833_y – a pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A pretensão, em análise, encontrava-se classificada como solo urbano no PDM de 2015. No âmbito do processo de ponderação, verifica-se que a frente objeto da pretensão, não está edificada nem urbanizada, nem devidamente infraestruturada.

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

De salientar, no entanto, que uma parte da pretensão, foi objeto de um acerto, na continuidade da frente urbana, devido à existência de compromissos urbanísticos, com alvará 32008/2025/ALV e um PIP com despacho 55330/2025/INT.

Em suma, considera-se que a pretensão, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, reúne condições, pelo que foi acolhida parcialmente.

833_z – a pretensão insere-se em solo rústico, desde do PDM de 1993, mantendo a classificação na proposta de revisão, em consulta pública. No âmbito do processo de ponderação, verifica-se que a área em causa não evidencia características, nomeadamente o declive existente, que justifique a sua integração em solo urbano, nem se revela indispensável à consolidação da estrutura urbana existente, nem contribui para a colmatação coerente do perímetro urbano.

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

833_aa - a pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de espaço residencial para espaço de atividades económicas.

A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

A delimitação e diferenciação das subcategorias de espaço habitacional visam adequar a intensidade de ocupação, utilização e transformação do solo às características urbanísticas efetivamente verificadas em cada área, promovendo uma gestão equilibrada do território e assegurando a compatibilidade entre as capacidades instaladas das infraestruturas, a estrutura viária, a morfologia urbana e a salvaguarda da qualidade urbanística e ambiental.

No caso em apreço, a classificação como espaço residencial encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

A alteração para espaço de atividades económicas implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

Face ao exposto, considera-se que a proposta de classificação como espaço residencial se mantém adequada e devidamente fundamentada, pelo que a pretensão não é acolhida.

833_ab - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde do PDM de 1993, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto). Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano e a respetiva programação da infraestrutura em falta, no programa de execução do plano, considerou-se que a área reúne condições para ser classificada como solo urbano, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, pelo que a pretensão foi acolhida.

833_ac - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano infraestruturado, numa área classificada como solo urbano desde do PDM de 1993, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto). Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, considerou-se que a área reúne condições para ser classificada como solo urbano, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, pelo que a pretensão foi acolhida.

83_ad – a pretensão insere-se em solo urbanizável, integrando uma UOPG (UOPG 6) no PDM de 2015, integrando uma exclusão às Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), estando classificado como solo rústico, e mantendo as servidões e restrições de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A delimitação, ampliação e criação de Espaços de Equipamento no Plano Diretor Municipal rege-se pelo disposto no RJIGT e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, designadamente no que respeita à classificação e qualificação do solo e aos princípios de uso sustentável do território.

A afetação de solo a Espaços de Equipamento é fundamentada em função das necessidades coletivas, atuais e prospetivas, de acordo com critérios de dimensionamento adequados à população local e em articulação com a rede existente de equipamentos.

No âmbito do processo de ponderação, a Junta de Freguesia, expôs a necessidade de ampliação do Centro Social e do Jardim de Infância, através da reclassificação para solo urbano, da parcela posterior, adjacente ao equipamento existente.

Desta forma, procedeu-se ao pedido de exclusão da RAN e REN para solo urbano, de forma a permitir a ampliação dos referidos equipamentos, potenciando a parcela pertencente ao domínio municipal.

Considerando o disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e da concertação com as tutelas para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e da Reserva Ecológica Nacional (REN), após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

833_ae - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde do PDM de 1993, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

No âmbito do processo de ponderação, tendo por objetivo, garantir a continuidade e consolidação da frente urbana existente, procedeu-se à programação da infraestrutura em falta.

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano e a respetiva programação da infraestrutura, no programa de execução do plano, considerou-se que a área reúne condições para ser classificada como solo urbano, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotado, pelo que a pretensão foi acolhida.

833_af - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rustico, desde o PDM de 1993, integrando a servidão e restrição de utilidade pública, nomeadamente a Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a classificação em solo rústico e a servidão e restrição de utilidade pública, na proposta de revisão objeto de discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, tendo por objetivo, garantir a continuidade e consolidação da frente urbana infraestruturada, existente, procedeu-se ao pedido de exclusão à RAN.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e concertado com as tutelas e com o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação, o após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

833_ah – a pretensão insere-se em solo urbano, desde do PDM de 1993, sendo integrada em solo rústico, edificação dispersa, na proposta de revisão, em discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração às pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar. De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação, decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, a pretensão foi acolhida.

	833_a	Acolhida Parcialmente
	833_b	Acolhida
	833_c	Acolhida Parcialmente
	833_d	Acolhida
	833_e	Acolhida Parcialmente
	833_f	Acolhida
	833_g	Não Acolhida
	833_h	Não Acolhida
	833_i	Não Acolhida
	833_j	Não Acolhida
	833_k	Acolhida
	833_l	Não Acolhida
	833_m	Não Acolhida
	833_n	Não Acolhida
	833_o	Acolhida



3. DECISÃO

833_p	Acolhida
833_q	Acolhida
833_r	Acolhida
833_s	Não Acolhida
833_t	Não Acolhida
833_u	Não Acolhida
833_v	Não Acolhida
833_w	Acolhida
833_x	Acolhida Parcialmente
833_y	Acolhida Parcialmente
833_z	Não Acolhida
833_aa	Não Acolhida
833_ab	Acolhida
833_ac	Acolhida
833_ad	Acolhida
833_ae	Acolhida
833_af	Acolhida
833_ag	Não Acolhida
833_ah	Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	834	Data	27/03/2026
N.º Processo	1312/2026/URB	Rua	João Andrade/N223
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Observação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A participação incide sobre a via estruturante municipal prevista e sobre a linha de água existente. A via estruturante integra a rede viária definida no modelo territorial do PDM e assegura a articulação entre núcleos urbanos, equipamentos e áreas de expansão, garantindo coerência funcional ao sistema de mobilidade. A sua definição resulta de estudos técnicos, critérios de hierarquização viária e processos de concertação institucional, enquadrando se no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto Lei n.º 80/2015). A sua alteração comprometeria o modelo territorial e os objetivos estratégicos do plano, pelo que deve manter se.

Quanto à linha de água, trata se de um elemento biofísico existente, cartografado em fontes oficiais e abrangido por regimes de proteção legalmente vinculativos, designadamente no âmbito das Servidões e Restrições de Utilidade Pública – Domínio Hídrico, relativas ao leito e margem das águas fluviais (Lei n.º 54/2005), bem como das disposições da Lei da Água (Lei n.º 58/2005). Desempenha funções essenciais de escoamento, infiltração e retenção, não podendo ser eliminada ou deslocada por via de planeamento municipal, devendo ser salvaguardada no PDM.

Assim, atendendo à relevância estrutural da via prevista e ao carácter vinculativo da linha de água existente, conclui se que não existe fundamento técnico ou legal para acolher a pretensão apresentada, mantendo se ambos os elementos na proposta de revisão do PDM, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	835	Data	27/03/2026
N.º Processo	1313/2026/URB	Rua	Vasco da Gama, 388
Freguesia	Arrifana	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM publicado em 2015, versando um acerto cartográfico em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto por forma a assegurar a ampliação do espaço de atividades económicas, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	836	Data	27/03/2026
N.º Processo	1314/2026/URB	Rua	Romana/Joaquim Domingos Maia
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública (mas tem frente urbana). O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado na sua totalidade como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	837	Data	27/03/2026
N.º Processo	1315/2026/URB	Rua	da Bela Vista/Rosa do Adro
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	838	Data	27/03/2026
N.º Processo	1316/2026/URB	Rua	das Ribeiras/das Passarias
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	839	Data	27/03/2026
N.º Processo	1317/2026/URB	Rua	5 Urbanização das Ameixoeiras
Freguesia	Paços de Brandão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública (mas tem frente urbana). O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado na sua totalidade como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO

Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	840	Data	27/03/2026
N.º Processo	1318/2026/URB	Rua	da Lapa de Baixo
Freguesia	São Paio de Oleiros	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	841	Data	27/03/2026
N.º Processo	1319/2026/URB	Rua	Caboucos
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	842	Data	27/03/2026
N.º Processo	1320/2026/URB	Rua	de São Tomé
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que, o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	843	Data	27/03/2026
N.º Processo	1321/2026/URB	Rua	1, Zona Industrial do Casalinho
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	844	Data	27/03/2026
N.º Processo	1323/2026/URB	Rua	da Ribeirinha
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração/manutenção da qualificação do solo, de espaços habitacionais tipo III para espaços centrais do tipo III.

A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

A delimitação e diferenciação das subcategorias de espaço habitacional visam adequar a intensidade de ocupação, utilização e transformação do solo às características urbanísticas efetivamente verificadas em cada área, promovendo uma gestão equilibrada do território e assegurando a compatibilidade entre as capacidades instaladas das infraestruturas, a estrutura viária, a morfologia urbana e a salvaguarda da qualidade urbanística e ambiental.

No caso em apreço, a classificação como espaços habitacionais tipo III encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

A alteração para espaços centrais do tipo III implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

Não obstante, no âmbito da ponderação efetuada, admite se proceder à revisão do regime de edificabilidade aplicável aos espaços habitacionais tipo III, prevendo a possibilidade de um piso adicional em regime de recuo. Esta solução não configura um aumento da intensidade edificatória, uma vez que o piso recuado possui menor área de pavimento, não altera a ocupação do solo nem a pressão sobre as infraestruturas, funcionando como mecanismo de compatibilização volumétrica que assegura a adequada integração morfológica da edificação no contexto urbano envolvente. Assim, constitui uma solução proporcional e tecnicamente adequada, garantindo a coerência do modelo territorial, a manutenção da classificação vigente e o respeito pelos critérios estruturantes da proposta de revisão do Plano.

Face ao exposto, mantém se a classificação como espaços habitacionais tipo III, sendo a pretensão acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	845	Data	27/03/2026
N.º Processo	1324/2026/URB	Rua	João Paulo II
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de Espaços de Equipamento para solo urbano que permita a edificação.

No âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

Neste contexto, a previsão de manutenção de Espaços de Equipamento foi objeto de ponderação à luz dos princípios e critérios estabelecidos no RJIGT, designadamente no que respeita à adequada afetação e qualificação do solo, à racionalização das infraestruturas e à contenção da expansão urbana.

Verificou-se que determinadas áreas classificadas como Espaços de Equipamento, na proposta de revisão objeto de discussão pública, reuniam condições de necessidade efetiva, viabilidade ou compatibilidade com o modelo territorial preconizado, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	846	Data	27/03/2026
N.º Processo	1325/2026/URB	Rua	1.º de Maio
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	847	Data	27/03/2026
N.º Processo	1326/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Pedido de Esclarecimento
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

O participante solicita que seja assegurada a possibilidade de edificação na área em causa, atendendo à sua classificação como Espaço de Atividades Económicas. Contudo, verifica-se que a área se encontra igualmente abrangida por condicionantes decorrentes da LAV (Linha de Alta Velocidade), cujo regime de proteção e restrições de utilização do solo resulta de legislação específica e de instrumentos setoriais autónomos.

A revisão do PDM define o modelo territorial municipal e a respetiva classificação e qualificação do solo, não tendo competência para alterar, eliminar ou afastar servidões administrativas, restrições de utilidade pública ou demais condicionantes legalmente estabelecidas por entidades com competência própria.

Assim, ainda que a classificação proposta como Espaço de Atividades Económicas admita, em abstrato, a instalação de atividades económicas e a edificação associada, a concretização dessas operações urbanísticas permanece sujeita ao cumprimento de todos os regimes legais aplicáveis, incluindo os decorrentes da LAV, cuja apreciação compete às entidades setorialmente competentes.

Nestes termos, a pretensão apresentada não pode ser acolhida no âmbito da revisão do PDM, por incidir sobre matéria regulada por legislação e instrumentos externos ao plano municipal, não suscetível de alteração através do presente procedimento.

Consequentemente, considera-se que a participação não justifica alteração da proposta de plano, mantendo-se a classificação e qualificação territorial previstas, sem prejuízo da observância das condicionantes e servidões legalmente vigentes aplicáveis à área em questão.

3. DECISÃO

Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	848	Data	27/03/2026
N.º Processo	1327/2026/URB	Rua	da Malha
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto destinado a garantir a coerência territorial, assegurando a colmatação do tecido urbano consolidado, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	849	Data	27/03/2026
N.º Processo	1328/2026/URB	Rua	1º de Maio
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN) em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	850	Data	27/03/2026
N.º Processo	1329/2026/URB	Rua	do Souto
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	851	Data	27/03/2026
N.º Processo	1330/2026/URB	Rua	Vendas Novas/Estr. Real/Feira d'Dez
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de espaço de equipamentos para solo urbano que permita a edificação (parte do terreno é espaço central tipo I).

No âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

Neste contexto, a previsão de manutenção de Espaço de Equipamentos foi objeto de ponderação à luz dos princípios e critérios estabelecidos no RJIGT, designadamente no que respeita à adequada afetação e qualificação do solo, à racionalização das infraestruturas e à contenção da expansão urbana.

Verificou-se que determinadas áreas classificadas como Espaço de Equipamentos, na proposta de revisão objeto de discussão pública, reuniam condições de necessidade efetiva, viabilidade ou compatibilidade com o modelo territorial preconizado, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	852	Data	27/03/2026
N.º Processo	1331/2026/URB	Rua	Trav. das Vendas de Baixo
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	853	Data	27/03/2026
N.º Processo	1332/2026/URB	Rua	da Giesteira/do Centro Social
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço florestal, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão florestal” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	854	Data	27/03/2026
N.º Processo	1333/2026/URB	Rua	da Giesteira/do Centro Social
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão situa-se na continuidade de solo rústico, na categoria de aglomerado rural, numa área classificada como solo rústico desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto de colmatação da frente edificada, que foi integrado em solo rústico na categoria de espaço florestal na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

Importa referir que, os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. No entanto, a inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite a possibilidade de edificar.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a assegurar a continuidade da frente edificada existente, e atendendo ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	855	Data	27/03/2026
N.º Processo	1334/2026/URB	Rua	Av. do Casal
Freguesia	Mozelos	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 993/2023/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	856	Data	27/03/2026
N.º Processo	1335/2026/URB	Rua	da Pinheira
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	857	Data	27/03/2026
N.º Processo	1336/2026/URB	Rua	Romana
Freguesia	Mozelos	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública (mas tem frente urbana). O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado na sua totalidade como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	858	Data	27/03/2026
N.º Processo	1337/2026/URB	Rua	Dr. Elísio de Castro, n.º 53-55
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A participação versa, entre outras sugestões, a alteração à proposta do regulamento do PDM, em revisão. Considerando a proposta do regulamento PDM, em revisão, o artigo 31.º, já prevê uma redação similar à pretendida, estabelecendo que: “em situações de colmatação ou situações de construção de novos edifícios ou ampliação de existentes situados em frente urbana consolidada, e que não estejam abrangidas pela disciplina de planos de pormenor ou de operações de loteamento, o valor do índice de utilização previsto para cada categoria solo referido no do artigo, constitui o referencial de princípio para a edificabilidade a viabilizar, podendo não ser acatado quando tal for expressamente considerado incompatível com os objetivos de garantir a melhor integração urbanística dos novos corpos edificados na envolvente e a preservação das características e imagem dominante do sítio”.

No que concerne às demais sugestões, estas inserem-se em procedimento próprio do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), extravasando o âmbito do presente procedimento, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	859	Data	27/03/2026
N.º Processo	1338/2026/URB	Rua	Alto de Vinhais/Beco Alto de Vinhais
Freguesia	Fornos	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas, procedeu se a um acerto cartográfico destinado a integrar as preexistências edificadas e a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	860	Data	27/03/2026
N.º Processo	1339/2026/URB	Rua	da Lapa de Baixo
Freguesia	São Paio de Oleiros	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	861	Data	27/03/2026
N.º Processo	1340/2026/URB	Rua	da Boavista
Freguesia	Fornos	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	862	Data	27/03/2026
N.º Processo	1341/2026/URB	Rua	de Guilhade
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	863	Data	27/03/2026
N.º Processo	1342/2026/URB	Rua	de Cavadas, 141
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo rústico desde o PDM 1993 ou no PDM publicado 2015. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adegue a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	864	Data	27/03/2026
N.º Processo	1343/2026/URB	Rua	da Fonte Velha, 80
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	865	Data	27/03/2026
N.º Processo	1344/2026/URB	Rua	do Forno
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO

Acolhida Parcialmente

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	866	Data	27/03/2026
N.º Processo	1345/2026/URB	Rua	das Cavadas
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo rústico segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo rústico desde o PDM 1993 ou no PDM publicado 2015. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adegue a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	867	Data	27/03/2026
N.º Processo	1346/2026/URB	Rua	Trav. S. Roque
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO

Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	868	Data	27/03/2026
N.º Processo	1347/2026/URB	Rua	da Casa da Ilha, 52
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	869	Data	27/03/2026
N.º Processo	1348/2026/URB	Rua	de Romariz
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	870	Data	27/03/2026
N.º Processo	1349/2026/URB	Rua	do Monte
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	871	Data	27/03/2026
N.º Processo	1350/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. A pretensão apresentada visa manter a classificação e qualificação do solo constante do PDM de 2015. O terreno em análise encontra-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015, tendo sido integrado solo urbano, na categoria Espaços de Atividades Económicas (EAE) na proposta de revisão submetida a discussão pública.

No âmbito do processo de ponderação, e não obstante a existência de compromissos urbanísticos e da proximidade espaços habitacionais, não se verificaram condições que justificassem a sua classificação como EAE. A proximidade de edificações não constitui motivo suficiente para reclassificação, devendo prevalecer a função ecológica, a continuidade da estrutura verde e a proteção dos valores biofísicos. A manutenção da categoria de Espaço Florestal assegura a permeabilidade do solo, contribui para a mitigação de impactos ambientais e paisagísticos e reforça o controlo da expansão urbana, funcionando como zona tampão entre os EAE e os espaços habitacionais.

Assim, e em conformidade com os princípios da sustentabilidade e coerência territorial, a área foi integrada como solo rústico, assegurando uma transição equilibrada entre diferentes espaços.

Deste modo, a integração destas áreas em solo rústico traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	872	Data	27/03/2026
N.º Processo	1351/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

872_a - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente rede de saneamento e de prestação dos serviços associados. Adicionalmente, a rede de abastecimento de água localiza-se a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Adicionalmente, parte do terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A área insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da

“reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação integral do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto), pelo que se considera que o terreno, na sua totalidade, não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, exclusivamente na área não abrangida por servidão da RAN, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

872_b - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando, Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a integrar as preexistências edificadas e a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

872_c | 872_d - os terrenos em análise não estão edificados nem urbanizados, embora possuam alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

872_e | 872_j – as pretensões foram integradas em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. Os terrenos em análise encontravam-se classificados como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que os mesmos não estão edificados nem urbanizados (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, as pretensões contrariam os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que os terrenos não reúnem condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possam ser considerados solo urbano, pelo que as pretensões não são acolhidas.

872_f - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

localiza-se a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a integrar as preexistências edificadas e a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

872_g | 872_i - as pretensões encontram-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que as pretensões foram acolhidas.

872_h - o terreno em análise não está edificado nem urbanizado, não dispondo de infraestruturas suficientes. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública. Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

Dá-se nota de que a sugestão apresentada pelas freguesias de Gião e Guisande, relativa à criação de uma Zona Industrial, evidencia uma intenção estratégica de promoção do desenvolvimento económico local, sustentada na localização privilegiada que poderá vir a beneficiar da proximidade à A32.

Esta circunstância poderá justificar, em momento oportuno, uma reflexão sobre a eventual reconversão da área, caso tal venha a enquadrar-se nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis e na estratégia de desenvolvimento territorial do município.

3. DECISÃO	872_a	Acolhida Parcialmente
	872_b	Acolhida
	872_c	Não Acolhida
	872_d	Não Acolhida
	872_e	Não Acolhida
	872_f	Acolhida
	872_g	Acolhida Parcialmente
	872_h	Não Acolhida
	872_i	Acolhida
	872_j	Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	873	Data	27/03/2026
N.º Processo	1352/2026/URB	Rua	Estrada Nacional, 1149
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	874	Data	27/03/2026
N.º Processo	1353/2026/URB	Rua	Av. da Igreja
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	875	Data	27/03/2026
N.º Processo	1354/2026/URB	Rua	da Amizade
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando, Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a integrar as preexistências edificadas e a garantir a continuidade e colmatção do tecido urbano existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	876	Data	27/03/2026
N.º Processo	1355/2026/URB	Rua	Trav. S. José
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas, nomeadamente rede de saneamento e de prestação dos serviços associados. Adicionalmente, a rede de abastecimento de água localiza-se a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	877	Data	27/03/2026
N.º Processo	1356/2026/URB	Rua	Trav. S. Brás
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	878	Data	27/03/2026
N.º Processo	1357/2026/URB	Rua	Av. Padrão
Freguesia	Vila Maior	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	879	Data	27/03/2026
N.º Processo	1359/2026/URB	Rua	Trav. do Aral, 266
Freguesia	Mosteirô	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	880	Data	27/03/2026
N.º Processo	1360/2026/URB	Rua	da Fonte, 26
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	881	Data	27/03/2026
N.º Processo	1361/2026/URB	Rua	Lapa de Baixo, 220
Freguesia	São Paio de Oleiros	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	882	Data	27/03/2026
N.º Processo	1362/2026/URB	Rua	Trav. do Aral
Freguesia	Mosteirô	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	883	Data	27/03/2026
N.º Processo	1364/2026/URB	Rua	de São Tiago
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	884	Data	27/03/2026
N.º Processo	1365/2026/URB	Rua	da Fonte, 26
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração/manutenção da qualificação do solo, de Espaço Habitacional Tipo II para Espaço Habitacional Tipo I. A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

A delimitação e diferenciação das subcategorias de espaço habitacional visam adequar a intensidade de ocupação, utilização e transformação do solo às características urbanísticas efetivamente verificadas em cada área, promovendo uma gestão equilibrada do território e assegurando a compatibilidade entre as capacidades instaladas das infraestruturas, a estrutura viária, a morfologia urbana e a salvaguarda da qualidade urbanística e ambiental.

No caso em apreço, a classificação como Espaço Habitacional Tipo II encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

A alteração para Espaço Habitacional Tipo I implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

Face ao exposto, considera-se que a proposta de classificação como Espaço Habitacional Tipo II se mantém adequada e devidamente fundamentada, pelo que a pretensão não é acolhida.

Contudo, relativamente à pretensão de aumento de profundidade situada na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	885	Data	27/03/2026
N.º Processo	1366/2026/URB	Rua	dos Passais
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Processo n.º 1711/2022/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	886	Data	27/03/2026
N.º Processo	1367/2026/URB	Rua	S. Tomé
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	887	Data	27/03/2026
N.º Processo	1368/2026/URB	Rua	do Barreiro, 313
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	888	Data	27/03/2026
N.º Processo	1369/2026/URB	Rua	5, Urbanização Ameixoeiras
Freguesia	Paços de Brandão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública (mas tem frente urbana). O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado na sua totalidade como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO

Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	889	Data	27/03/2026
N.º Processo	1370/2026/URB	Rua	Sairo
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	890	Data	27/03/2026
N.º Processo	1372/2026/URB	Rua	da Laranjeira
Freguesia	Paços de Brandão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A requerente solicita a reconsideração da solução apresentada, sugerindo a manutenção da classificação habitacional que se mostrava equitativa perante os demais proprietários.

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A delimitação, ampliação e criação de Espaços de Equipamento no Plano Diretor Municipal rege-se pelo disposto no Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão territorial (RJIGT) e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, designadamente no que respeita à classificação e qualificação do solo e à implementação de estratégias de desenvolvimento, considerando as necessidades sociais e culturais da população e as perspetivas de evolução económicas e sociais. A afetação de solo a Espaços de Equipamento é fundamentada em função das necessidades coletivas, atuais e prospetivas, de acordo com critérios de dimensionamento adequados à população local e em articulação com a rede existente de equipamentos.

No âmbito da revisão do PDM, e tendo por base os objetivos estratégicos definidos, assim como os critérios para a criação e/ou ampliação de espaços de equipamento à luz do RJIGT, foram objeto de análise todos os espaços classificados de equipamento do PDM em vigor, não edificados à data da revisão, de forma a ponderar a sua manutenção, alargamento ou alteração de uso/classificação, tendo em consideração as necessidades de dotação dos mesmos, face às dinâmicas territoriais.

O terreno objeto da pretensão está classificado, parte como Espaço de Equipamento e parte como Espaço Residencial Nível III no PDM em vigor, procedendo-se à ampliação do equipamento, e consequente alteração de qualificação do solo, na proposta em revisão. No entanto, durante o processo de ponderação, a reavaliação desta ampliação, face às necessidades anteriormente preconizadas, às características da malha urbana e a vivência territorial da envolvente, procedeu-se à alteração da qualificação do solo da área afeta a anterior ampliação do equipamento para Espaço Habitacional Tipo II, coincidente com a classificação do PDM em vigor.

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, reúne condições para ser acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	891	Data	27/03/2026
N.º Processo	1373/2026/URB	Rua	Trav. da Rua de Dentro
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O requerente, vem propor que no âmbito da revisão do PDM, o referido prédio seja reclassificado para solo urbano, integrando o perímetro urbano existente.

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto); A pretensão insere-se em solo rústico, no entanto, no âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração, o grau de infraestruturação existente e a programação da infraestrutura em falta, prevista no programa de execução do plano, procedeu-se a reclassificação para solo urbano – Espaço de Baixa Densidade. De salientar, que esta reclassificação do solo, visa a consolidação urbana deste Espaço de Baixa Densidade, otimizando desta forma o investimento já efetuado na infraestruturação, indo de encontro ao modelo de desenvolvimento territorial preconizado nesta revisão do PDM, no que se refere à colmatação da malha urbana existente.

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	892	Data	27/03/2026
N.º Processo	1375/2026/URB	Rua	da Urbanização Gândara
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública (tem solo urbano na frente da rua). O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	893	Data	27/03/2026
N.º Processo	1376/2026/URB	Rua	5 - Urbanização das Ameixoeiras
Freguesia	Paços de Brandão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública (mas tem frente urbana). O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado na sua totalidade como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	894	Data	27/03/2026
N.º Processo	1377/2026/URB	Rua	do Campo Verde/Bairro de Sta. M.ª
Freguesia	Escapães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

O requerente vem solicitar a reavaliação da proposta de revisão do PDM, uma vez que propõe alteração à classificação do solo, face ao PDM em vigor. Referem a existências de um pedido de informação previa a decorrer, o qual pretende estruturar toda a área objeto desta pretensão.

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A classificação do solo como urbano integra áreas para as quais há garantia da previsão, no horizonte do plano, das infraestruturas urbanas, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

A área objeto da pretensão insere-se em solo urbano desde do PDM de 2015, sendo parte integrada em solo rustico, espaço florestal, na proposta em revisão. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração a importância da estruturação e consolidação do tecido urbano existente, procedeu-se a classificação como solo urbano, integrando uma área a estruturar – SUOPG. De salientar, no entanto que as áreas a estruturar reverterem para solo rústico, se não forem executadas até ao prazo previsto (8 anos), no programa de execução.

Dá-se nota da existência de processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Processos n.º 1653/2026/URB).

3. DECISÃO

Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	895	Data	27/03/2026
N.º Processo	1378/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Guisande	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, não dispendo de infraestruturas suficientes. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública. Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

Dá-se nota de que a sugestão apresentada pelas freguesias de Guisande e Gião, relativa à criação de uma Zona Industrial, evidencia uma intenção estratégica de promoção do desenvolvimento económico local, sustentada na localização privilegiada que poderá vir a beneficiar da proximidade à A32.

Esta circunstância poderá justificar, em momento oportuno, uma reflexão sobre a eventual reconversão da área, caso tal venha a enquadrar-se nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis e na estratégia de desenvolvimento territorial do município.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	896	Data	27/03/2026
N.º Processo	1379/2026/URB	Rua	Trav. das Quintas
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A requerente vem solicitar, alteração da classificação do terreno, de espaço agrícola, na proposta de revisão, para solo urbano como no PDM em vigor.

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto). Importa referir que, os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação, decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, em aprovação, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	897	Data	27/03/2026
N.º Processo	1380/2026/URB	Rua	Prof. Antero Fonseca
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O requerente vem solicitar a alteração da classificação do solo como aglomerado rural, da proposta em revisão, para solo urbano, de preferência para espaço residencial nível II ou III, como no PDM em vigor, da sua parcela, que foi objeto de uma operação de loteamento.

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artº7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

A pretensão encontra-se na continuidade do solo urbano infraestruturado, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1993, promovendo a colmatação da malha urbana existente, e que parte foi integrada em solo rústico, aglomerado rural, na proposta em discussão pública.

Atendendo a que a parcela, já foi objeto de uma operação de loteamento, procedeu-se a reclassificação do solo de Aglomerado Rural para solo urbano- Espaço Habitacional Tipo III.

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	898	Data	27/03/2026
N.º Processo	1381/2026/URB	Rua	Praceta do Eleito Local
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação e qualificação do solo constantes da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal resultam da aplicação dos critérios estabelecidos na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, bem como do disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, e refletem o modelo territorial definido para o concelho.

A pretensão apresentada visa a alteração da qualificação do solo de Espaço de Equipamento para solo rústico, fundamentando-se na alegada inexistência de necessidade pública associada à afetação prevista e na restrição imposta ao exercício dos direitos inerentes à propriedade privada.

Contudo, no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se a uma avaliação global das necessidades atuais e futuras de equipamentos coletivos, considerando a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais, os níveis de serviço existentes, a estratégia municipal de desenvolvimento e os objetivos de interesse público prosseguidos pelo plano. Neste contexto, a área em causa foi considerada necessária para assegurar a adequada reserva de solo destinada à instalação, ampliação ou eventual realocação de equipamentos coletivos, em conformidade com o modelo territorial adotado.

A classificação como Espaço de Equipamento constitui uma opção de planeamento territorial fundamentada no interesse público e na reserva de solo para funções coletivas, não implicando a perda do direito de propriedade. Da análise efetuada, não resultaram elementos que justifiquem a alteração da classificação proposta, mantendo-se os pressupostos que determinaram a sua integração nesta categoria.

Nestes termos, considerando que a qualificação atribuída se mantém compatível com a estratégia territorial definida para o município e que não foram apresentados fundamentos suscetíveis de justificar a sua alteração para solo rústico, a pretensão não é acolhida, mantendo-se a classificação e qualificação constantes da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal submetida a discussão pública.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	899	Data	27/03/2026
N.º Processo	1382/2026/URB	Rua	5 - Urbanização das Ameixoeiras
Freguesia	Paços de Brandão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	--	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública (mas tem frente urbana). O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado na sua totalidade como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	900	Data	27/03/2026
N.º Processo	1383/2026/URB	Rua	Trav. do Peso
Freguesia	São Paio de Oleiros	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O participante vem requerer que o solo urbano integre a totalidade da parte frontal do seu prédio e na parte posterior, tenha profundidade adequada a poder licenciar um anexo de apoio à habitação.

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artº7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto);

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano infraestruturado, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 2015, e parte foi integrada em solo rustico, espaço florestal, na proposta em revisão. Decorrente de um processo de licenciamento em curso (proc. de obras nº 955/2024/URB), procedeu-se a um ajuste da frente do solo urbano ao cadastro da parcela.

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	901	Data	27/03/2026
N.º Processo	1384/2026/URB	Rua	Principal
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	--	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	902	Data	27/03/2026
N.º Processo	1385/2026/URB	Rua	Dona Luciana Correia Marques
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Junta de Freguesia

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

No âmbito da ponderação do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

A delimitação, ampliação e criação de Espaços de Equipamento no Plano Diretor Municipal rege-se pelo disposto no RJGT e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, designadamente no que respeita à classificação e qualificação do solo e aos princípios de uso sustentável do território.

A afetação de solo a Espaços de Equipamento é fundamentada em função das necessidades coletivas, atuais e prospetivas, de acordo com critérios de dimensionamento adequados à população local e em articulação com a rede existente de equipamentos.

Deste modo, a integração destas áreas traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO

Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	903	Data	27/03/2026
N.º Processo	1386/2026/URB	Rua	S. Tiago
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	904	Data	27/03/2026
N.º Processo	1387/2026/URB	Rua	Travanca de Cima
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

A pretensão versa a alteração da classificação e qualificação do solo.

No âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

A previsão, ampliação ou criação de novos Espaços de Equipamento deve assentar numa avaliação rigorosa da sua necessidade efetiva, da respetiva viabilidade e da compatibilidade com o modelo territorial preconizado, promovendo simultaneamente a racionalização das infraestruturas existentes, a adequada acessibilidade da população aos serviços, a proteção dos solos com relevante aptidão agrícola ou valor ambiental e a contenção da expansão urbana.

A pretensão apresentada incide sobre solo urbano integrado na categoria de espaços urbanos de baixa densidade, conforme a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal submetida a discussão pública, e visa a alteração da qualificação do solo para a categoria de Espaço de Equipamento.

Contudo, a alteração pretendida não se revela necessária nem devidamente fundamentada, uma vez que a categoria de espaços urbanos de baixa densidade não inviabiliza, por si só, a eventual instalação futura de equipamentos coletivos, desde que tal venha a justificar-se e seja compatível com o regime de uso do solo aplicável. Por outro lado, a afetação específica à categoria de Espaço de Equipamento implicaria uma redução da flexibilidade de utilização do solo, condicionando desnecessariamente outras utilizações urbanas compatíveis com a estratégia territorial definida para a área em causa.

Considerando que o regime de uso do solo aplicável à categoria de espaços urbanos de baixa densidade contempla a possibilidade de instalação de equipamentos de utilização coletiva, enquanto uso compatível ou complementar das funções urbanas dominantes, não se justifica a alteração da qualificação do solo para a categoria de Espaço de Equipamento.

Deste modo, é permitida a instalação do equipamento nos termos do regime aplicável aos espaços urbanos de baixa densidade. Procedeu se, ainda, a um acerto cartográfico em profundidade, assegurando a coerência territorial e mantendo se a qualificação do solo atualmente definida no PDM, pelo que a pretensão é acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	905	Data	27/03/2026
N.º Processo	1388/2026/URB	Rua	
Freguesia	--	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O processo não foi instruído corretamente, ou seja, foi gerado, mas não foram adicionados quaisquer documentos, tendo sido considerado “Erro Noretar”, porque o requerente abriu novo processo e submeteu o pedido (Nº Ordem 906 - Proc. 1389/2026/URB).

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	906	Data	27/03/2026
N.º Processo	1389/2026/URB	Rua	do Sol / Trav. S. Brás
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	907	Data	27/03/2026
N.º Processo	1390/2026/URB	Rua	do Sol
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A pretensão versa a exclusão das Servidões e Restrições de Utilidade Pública (RAN/ REN) sobre a área em causa, com vista à “criação de um parque urbano, com espaços para desporto e lazer”.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

Por sua vez, nos termos do artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada como espaços florestais na proposta de revisão objeto de discussão pública, não se encontrando abrangida por qualquer Servidão e Restrição de Utilidade Pública (RAN/ REN).

Consequentemente, não existe fundamento técnico ou legal para proceder à exclusão de servidões que não incidem sobre o terreno, mantendo se a integração territorial anteriormente proposta.

A classificação como espaços florestais, no âmbito do PDM e nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), não constitui impedimento à instalação de parques urbanos, desde que estes se enquadrem nos objetivos de proteção, valorização e uso sustentável do solo previstos para esta categoria territorial.

Importa ainda referir que, de acordo com o artigo 72.º do RJIGT, os planos municipais podem prever usos complementares em categorias de solo rústico, desde que estes não contrariem os objetivos de proteção e valorização definidos para a classe de espaço. Os parques urbanos de carácter naturalizado enquadram se precisamente nesta lógica de uso complementar compatível, reforçando a estrutura verde municipal, promovendo a fruição pública e contribuindo para a valorização ecológica e paisagística.

Deste modo, a integração da pretensão em Espaços Florestais não inviabiliza a criação de um parque urbano; pelo contrário, revela-se coerente com a função ecológica, recreativa e paisagística atribuída a esta categoria territorial, desde que as intervenções propostas respeitem os princípios de sustentabilidade, baixo impacto e manutenção da estrutura verde.

Assim, a integração desta área em espaços florestais traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, compatível com o pretendido, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	908	Data	27/03/2026
N.º Processo	1392/2026/URB	Rua	Cimo de Aldeia
Freguesia	Vila Maior	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	909	Data	27/03/2026
N.º Processo	1393/2026/URB	Rua	Chão D'Além
Freguesia	Fornos	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

909_a - o terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”. A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

909_b - o terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	909_a	Não Acolhida
	909_b	Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	910	Data	27/03/2026
N.º Processo	1394/2026/URB	Rua	do Sol
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	911	Data	27/03/2026
N.º Processo	1395/2026/URB	Rua	da Torre, 435
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	912	Data	27/03/2026
N.º Processo	1396/2026/URB	Rua	do Linhal
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo rústico desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	913	Data	27/03/2026
N.º Processo	1397/2026/URB	Rua	1.º de Maio
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	914	Data	27/03/2026
N.º Processo	1398/2026/URB	Rua	5 - Urbanização das Ameixoeiras
Freguesia	Paços de Brandão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	--	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública (mas tem frente urbana). O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado na sua totalidade como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	915	Data	27/03/2026
N.º Processo	1399/2026/URB	Rua	de Matos
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O requerente vem solicitar a manutenção da capacidade construtiva aprovada para estes terrenos (frentes urbanas). Solicita ainda a continuidade do procedimento aprovado para o local.

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artº7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto);

A pretensão encontra-se na continuidade do solo urbano infraestruturado, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1993, promovendo a colmatação da malha urbana existente, e que foi integrado em solo rústico, espaço agrícola, na proposta de revisão em discussão pública

De salientar a existência de compromissos urbanísticos em vigor, nomeadamente proc. nº 338/2023/URB, com o despacho nº 13419/2025/INT e o proc. nº 978/2024/URB, com despacho nº 49152/2024/INT

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada acolhida.

Relativamente ao pedido da continuidade do procedimento aprovado, deve-se referir, que não se enquadra no âmbito da consulta pública da proposta de revisão do PDM.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	916	Data	27/03/2026
N.º Processo	1400/2026/URB	Rua	da Leira
Freguesia	Guisande	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	917	Data	27/03/2026
N.º Processo	1401/2026/URB	Rua	do Barreiro/da Fonte Boa
Freguesia	Pígeiros	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	918	Data	27/03/2026
N.º Processo	1402/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Vila Maior	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

918_a - a pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

918_b | 918_c – as pretensões inserem-se em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de áreas de edificação dispersa para aglomerados rurais.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão destas áreas na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que as pretensões foram acolhidas.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

918_d / 918_f - os terrenos em análise não estão edificados nem urbanizados, embora possua alguma infraestrutura urbana. As pretensões inserem-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que os terrenos não reúnem condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possam ser considerados solo urbano, pelo que as pretensões não são acolhidas.

918_e - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados ou a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatção do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

918_g - a pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

No âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

A previsão, ampliação ou criação de novos Espaços de Equipamento deve assentar numa avaliação rigorosa da sua necessidade efetiva, da respetiva viabilidade e da compatibilidade com o modelo territorial preconizado, promovendo simultaneamente a racionalização das infraestruturas existentes, a adequada acessibilidade da população aos serviços, a proteção dos solos com relevante aptidão agrícola ou valor ambiental e a contenção da expansão urbana.

A pretensão apresentada incide sobre solo urbano integrado na categoria de espaço central, conforme a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal submetida a discussão pública, e visa a alteração da qualificação do solo para a categoria de Espaço de Equipamento.

Contudo, a alteração pretendida não se revela necessária nem devidamente fundamentada, uma vez que a categoria de espaço central não inviabiliza, por si só, a eventual instalação futura de equipamentos coletivos, desde que tal venha a justificar-se e seja compatível com o regime de uso do solo aplicável. Por outro lado, a afetação específica à categoria de Espaço de Equipamento implicaria uma redução da flexibilidade de utilização do solo, condicionando desnecessariamente outras utilizações urbanas compatíveis com a estratégia territorial definida para a área em causa.

Considerando que o regime de uso do solo aplicável à categoria de espaço central contempla a possibilidade de instalação de equipamentos de utilização coletiva, enquanto uso compatível ou complementar das funções urbanas dominantes, não se justifica a alteração da qualificação do solo para a categoria de Espaço de Equipamento, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	918_a	Não Acolhida
	918_b	Acolhida
	918_c	Acolhida
	918_d	Não Acolhida
	918_e	Acolhida
	918_f	Não Acolhida
	918_g	Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	919	Data	27/03/2026
N.º Processo	1403/2026/URB	Rua	de Valcova
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	920	Data	27/03/2026
N.º Processo	1404/2026/URB	Rua	do Miradouro
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	921	Data	27/03/2026
N.º Processo	1405/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

921_a - a pretensão encontra-se na continuidade do solo urbano infraestruturado, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1993, promovendo a colmatação do mesmo e que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto), estando a infraestrutura em falta, programada no programa de execução do plano, permite a classificação como solo urbano da referida frente urbana. Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada acolhida.

921_b - no âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as características morfotipológicas da área, salientando-se a quebra de continuidade dos aglomerados envolventes, nomeadamente pela continuo da reserva agrícola nacional, qualificou-se na categoria de aglomerado rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação, decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, em aprovação, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

921_c - a pretensão encontra-se na continuidade do solo urbano infraestruturado, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1993, promovendo a colmatação do mesmo e que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto), estando a infraestrutura em falta, programada no programa de execução do plano, permite a classificação como solo urbano da referida frente urbana. De salientar a existência de compromisso urbanístico, alvará de loteamento 16/1987/ALV.

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada acolhida.

921_d - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano infraestruturado, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. De salientar a existência de compromisso urbanístico (alvará de loteamento 10012/2009). A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos, procedeu-se a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

921_e | 921_f | 921_j - os terrenos em análise não estão edificados nem urbanizados, embora possuam alguma infraestrutura urbana. As pretensões inserem-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e/ou Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que os terrenos não reúnem condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possam ser considerados solo urbano, pelo que as pretensões não são acolhidas.

921_g | 921_h - as pretensões inserem-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de espaços verdes de logradouro para espaços habitacionais.

A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

A delimitação e diferenciação das subcategorias de espaço habitacional visam adequar a intensidade de ocupação, utilização e transformação do solo às características urbanísticas efetivamente verificadas em cada área, promovendo uma gestão equilibrada do território e assegurando a compatibilidade entre as capacidades instaladas das infraestruturas, a estrutura viária, a morfologia urbana e a salvaguarda da qualidade urbanística e ambiental.

No caso em apreço, a classificação como espaços verdes de logradouro encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

A alteração para espaços habitacionais implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

Face ao exposto, considera-se que a proposta de classificação como espaços verdes de logradouro se mantém adequada e devidamente fundamentada, pelo que a pretensão não é acolhida.

921_i | 921_l - as pretensões foram integradas em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. Os terrenos das pretensões, em análise, encontravam-se classificados como solo urbano e solo rústico, respetivamente, no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que os mesmos não estão edificados nem urbanizados (não têm infraestruturas suficientes).

Assim sendo, as pretensões contrariam os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que os terrenos não reúnem condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possam ser considerados solo urbano, pelo que as pretensões não são acolhidas.

921_k - a revisão do PDM qualifica o prédio como espaço agrícola, integrado em solo rústico, reconhecendo que estas áreas se destinam predominantemente à exploração e produção agrícola e pecuária, bem como à preservação dos solos de elevada aptidão agrícola e do equilíbrio ambiental. Todavia, o próprio regulamento prevê que, sem prejuízo da manutenção do uso dominante agrícola, podem ser admitidas determinadas utilizações não agrícolas, entre as quais se incluem expressamente as áreas de serviço de autocaravanismo (ASA). Esta previsão demonstra que o planeamento municipal admite a compatibilização da utilização agrícola com atividades complementares relacionadas com o autocaravanismo, desde que respeitado o caráter dominante da exploração agrícola e observadas as condições regulamentares aplicáveis. Assim, a classificação do prédio como espaço agrícola na revisão do PDM não constitui um obstáculo ao estacionamento de autocaravanas; pelo contrário, evidencia que este tipo de utilização pode ser compatível com aquela categoria de solo, na medida em que o próprio regulamento admite expressamente a instalação de áreas de serviço de autocaravanismo em espaços agrícolas.

O regulamento admite expressamente a instalação de áreas de serviço de autocaravanismo em espaços agrícolas, pelo que o mero estacionamento de autocaravanas, desacompanhado de obras de urbanização ou de qualquer intervenção suscetível de comprometer a aptidão agrícola do solo, não pode considerar-se incompatível com a classificação do prédio como espaço agrícola.

921_m - a pretensão esta classificada parte como solo urbano e parte como solo rustico, integrando servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente a Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), desde do PDM de 2015, sendo integrada na proposta em revisão, em solo rustico, parte em aglomerado rural e parte em espaço agrícola, mantendo as servidões e restrições de utilidade pública.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, pelo qual a referida pretensão não reúne as referidas condições. Considerando ainda as características territoriais da referida rua, com a existências de edificação dispersa e fragmentada, procedeu-se a classificação de parte em aglomerado rural, parte em espaço agrícola, mantendo as servidões e restrições de utilidade publica, RAN e REN.

Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão, foi acolhida parcialmente.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação, decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, em aprovação, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

----- Contém uma repetição. O mesmo requerente, a mesma localização/delimitação e o mesmo requerimento (Nº Ordem 935 - Proc. 1419/2026/URB). -----

3. DECISÃO	921_a	Acolhida
	921_b	Acolhida
	921_c	Acolhida
	921_d	Acolhida
	921_e	Não Acolhida
	921_f	Não Acolhida
	921_g	Não Acolhida
	921_h	Não Acolhida
	921_i	Não Acolhida
	921_j	Não Acolhida
	921_k	Acolhida
	921_l	Não Acolhida
	921_m	Acolhida Parcialmente

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	922	Data	27/03/2026
N.º Processo	1406/2026/URB	Rua	Padre António Inácio Costa e Silva
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	923	Data	27/03/2026
N.º Processo	1407/2026/URB	Rua	de Travanca/de Entre Quintas
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	924	Data	27/03/2026
N.º Processo	1408/2026/URB	Rua	Complexo Desportivo Rodrigo Nunes
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

A pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

No âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

Neste contexto, os espaços de equipamento foram objeto de ponderação à luz dos princípios e critérios estabelecidos no RJGT, designadamente no que respeita à adequada afetação e qualificação do solo, à racionalização das infraestruturas e à contenção da expansão urbana.

Verificou-se que determinadas áreas classificadas como espaços de equipamento, na proposta de revisão objeto de discussão pública, não reúnem, condições de necessidade efetiva, viabilidade ou compatibilidade com o modelo territorial preconizado.

Deste modo, a alteração da categoria de solo para a traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente.

Adicionalmente, a classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Por fim, e atendendo ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se ao respetivo acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO

Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	925	Data	27/03/2026
N.º Processo	1409/2026/URB	Rua	da Escola
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	926	Data	27/03/2026
N.º Processo	1410/2026/URB	Rua	Principal
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	927	Data	27/03/2026
N.º Processo	1411/2026/URB	Rua	Escola dos Mortais
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	--	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	928	Data	27/03/2026
N.º Processo	1412/2026/URB	Rua	Zona Industrial da Corujeira
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A pretensão apresentada visa o prolongamento de uma via, a constituição de uma servidão de passagem elétrica e a flexibilização da cércea aplicável à edificação a instalar.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo urbano, na categoria de espaços de atividade económicas – tipo I, e incluída na Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG) E4 – EAE Corujeira, na proposta de revisão objeto de discussão pública.

Tratando-se de uma área sem edificação e sem infraestruturação, a sua execução deve ser programada no respetivo programa de execução e inscrita nos planos de atividades e orçamentos municipais, conforme previsto no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015.

A integração na SUOPG, enquanto área do território sujeita a um programa de ocupação específico que condiciona a sua gestão, exige a coordenação das operações urbanísticas com a execução programada das ações previstas no plano, correspondendo aos objetivos da SUOPG E4.

No que respeita ao prolongamento da via, trata-se de uma intervenção dependente da execução programada e dos objetivos estabelecido para a SUOPG E4, não configurando uma operação urbanística autónoma suscetível de acolhimento no âmbito da participação.

Relativamente ao pedido de servidão de passagem elétrica, trata-se de uma matéria enquadrada no regime das servidões administrativas, cuja constituição depende de procedimento próprio e não resulta diretamente da revisão do PDM.

Quanto ao pedido de flexibilização da cércea, a proposta de regulamento do PDM admite a possibilidade de ultrapassar os 12 metros, desde que tal se encontre tecnicamente justificado pela atividade a instalar, podendo essa flexibilidade ser analisada em sede de gestão urbanística.

Face ao exposto, a pretensão insere-se em procedimento próprio do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, extravasando o âmbito do presente procedimento, pelo que está fora do âmbito do plano.

3. DECISÃO	Fora âmbito do PDM
-------------------	--------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	929	Data	27/03/2026
N.º Processo	1413/2026/URB	Rua	Figueiras de Baixo
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	--	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O requerente vem expor que no novo PDM que tomou conhecimento da alteração do uso do terreno, que era classificado como área urbana, e que pretende construir moradia unifamiliar.

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto); A pretensão encontra-se na continuidade de solo urbano infraestruturado, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1993, promovendo a colmatação da malha urbana existente, e que foi integrado em solo rústico, espaço florestal, na proposta em discussão pública.

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	930	Data	27/03/2026
N.º Processo	1414/2026/URB	Rua	Trav. Combatentes de Ultramar
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	931	Data	27/03/2026
N.º Processo	1415/2026/URB	Rua	João Paulo II, 2653
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo urbano, no PDM publicado em 2015, mas foi considerada como solo rústico, na categoria de espaço agrícola, na proposta de revisão objeto de discussão pública, integrando Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN). A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Considerando que, na sequência da discussão pública, o município remeteu a proposta à tutela e à entidade competente, as quais não aceitaram a alteração pretendida, e atendendo a que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para ser classificado como solo urbano, bem como ao facto de a proposta constituir apenas um acerto cartográfico efetuado em sede de concertação, em conformidade com as normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais previamente concertadas com as tutelas e com o parecer desfavorável quanto à exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), conclui-se que a pretensão não foi acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	932	Data	27/03/2026
N.º Processo	1416/2026/URB	Rua	de Lordelo
Freguesia	Sanguedo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O requerente vem solicitar que seja reconsiderada a proposta de revisão do PDM, mantendo-se a classificação, atual do solo, de forma a permitir a adequada utilização do terreno, para a concretização de projeto de moradia.

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto); A pretensão encontra-se na continuidade de frente urbana, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 2015, promovendo a colmatação da malha urbana existente e potenciando a área central da freguesia, e que foi classificado como solo rústico, espaço agrícola, na proposta de revisão em consulta pública.

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano e a respetiva programação da infraestrutura em falta, no programa de execução do plano, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, possa ser considerada acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	933	Data	27/03/2026
N.º Processo	1417/2026/URB	Rua	do Canto
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	934	Data	27/03/2026
N.º Processo	1418/2026/URB	Rua	Nossa Senhora de Fátima
Freguesia	Guisande	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico limitado à integração da frente de rua, assegurando a continuidade e colmatação do tecido urbano consolidado, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	935	Data	27/03/2026
N.º Processo	1419/2026/URB	Rua	
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO REPETIDO - Este processo é repetido. O mesmo requerente, a mesma localização/delimitação e o mesmo requerimento de outra participação já submetida (Nº Ordem 921 - Proc. 1405/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	936	Data	27/03/2026
N.º Processo	1420/2026/URB	Rua	da Malaposta, 287
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	937	Data	27/03/2026
N.º Processo	1421/2026/URB	Rua	Av. da Igreja
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Participante	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se parcialmente em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, mantendo a mesma classificação (solo rústico) na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	938	Data	27/03/2026
N.º Processo	1422/2026/URB	Rua	N.ª Sra. de Fátima, 1888
Freguesia	Guisande	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	939	Data	27/03/2026
N.º Processo	1424/2026/URB	Rua	do Tempo
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	940	Data	27/03/2026
N.º Processo	1425/2026/URB	Rua	Av. Vinte de Maio
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto). Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (n.º do processo 32273/2023/INT).

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	941	Data	27/03/2026
N.º Processo	1427/2026/URB	Rua	do Parque Desportivo
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 799/2024/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	942	Data	27/03/2026
N.º Processo	1428/2026/URB	Rua	Alto do Viso
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	943	Data	27/03/2026
N.º Processo	1429/2026/URB	Rua	Vergado/Monte
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	944	Data	27/03/2026
N.º Processo	1431/2026/URB	Rua	Nossa Senhora de Fátima
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	Pedido de Esclarecimento
Requerente	Proprietário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e por forma a salvaguardar as áreas sujeitas a condicionantes e restrições de utilidade pública, designadamente as áreas non aedificandi, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	945	Data	27/03/2026
N.º Processo	1432/2026/URB	Rua	Av. da Portela
Freguesia	Paços de Brandão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	946	Data	27/03/2026
N.º Processo	1433/2026/URB	Rua	da Aldeia
Freguesia	Paços de Brandão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu se a um acerto cartográfico destinado a assegurar a preexistência e continuidade do tecido urbano, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	947	Data	27/03/2026
N.º Processo	1434/2026/URB	Rua	São Martinho
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de Espaço Habitacional Tipo III para Espaço Central Tipo II.

A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

A delimitação e diferenciação das subcategorias de espaço habitacional visam adequar a intensidade de ocupação, utilização e transformação do solo às características urbanísticas efetivamente verificadas em cada área, promovendo uma gestão equilibrada do território e assegurando a compatibilidade entre as capacidades instaladas das infraestruturas, a estrutura viária, a morfologia urbana e a salvaguarda da qualidade urbanística e ambiental.

No caso em apreço, a classificação como Espaço Habitacional Tipo III encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

A alteração para Espaço Central Tipo II implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

Face ao exposto, considera-se que a proposta de classificação como Espaço Habitacional Tipo III se mantém adequada e devidamente fundamentada, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	948	Data	27/03/2026
N.º Processo	1436/2026/URB	Rua	do Rapigo
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	949	Data	27/03/2026
N.º Processo	1437/2026/URB	Rua	Trav. Bento Miguéis
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	950	Data	27/03/2026
N.º Processo	1439/2026/URB	Rua	Trav. da Gargoça
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	951	Data	27/03/2026
N.º Processo	1440/2026/URB	Rua	das Figueiras
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	952	Data	27/03/2026
N.º Processo	1441/2026/URB	Rua	da Presa
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Participante	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	953	Data	27/03/2026
N.º Processo	1442/2026/URB	Rua	Cavada/Barroca
Freguesia	Espargo	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de Processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Proc. n.º 2106/2025/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	954	Data	27/03/2026
N.º Processo	1443/2026/URB	Rua	Trav. da Tapada
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatção do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	955	Data	27/03/2026
N.º Processo	1444/2026/URB	Rua	Casimiro José Milheiro
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	Pedido de Esclarecimento
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O requerente vem solicitar a alteração da classificação do solo, para solo urbano, conforme o PDM de 2015. A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade do solo urbano infraestruturado, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 1993, promovendo a colmatação do mesmo e que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto), estando a infraestrutura em falta, programada no programa de execução do plano, permite a classificação como solo urbano da referida frente urbana.

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 322/1987/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	956	Data	27/03/2026
N.º Processo	1445/2026/URB	Rua	João Ferreira
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Considerando que, na sequência da discussão pública, o município remeteu a proposta à tutela e à entidade competente, as quais não aceitaram a alteração pretendida, e atendendo a que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para ser classificado como solo urbano, bem como ao facto de a proposta constituir apenas um acerto cartográfico efetuado em sede de concertação, em conformidade com as normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais previamente concertadas com as tutelas e com o parecer desfavorável quanto à exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), conclui-se que a pretensão não foi acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	957	Data	27/03/2026
N.º Processo	1446/2026/URB	Rua	da EN 327/da Saibreira
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 641/2024/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	958	Data	27/03/2026
N.º Processo	1447/2026/URB	Rua	Doutor Ângelo Sampaio Maia
Freguesia	São Paio de Oleiros	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

958_a - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida

Dá-se nota da existência de processos em curso, que se encontravam em tramitação no momento da abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do PDM (Processo n.º 663/2024/URB).

958_b – a pretensão insere-se em solo rústico no PDM publicado 2015. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se parcialmente na categoria de Espaços Turísticos. Os Espaços Turísticos são uma categoria de solo urbano que correspondem a áreas que pelas suas características endógenas, tipo de ocupação humana ou recursos naturais ou culturais, apresentam um potencial turístico a desenvolver nas formas e tipologias previstas na legislação relativa aos empreendimentos turísticos. Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que estão reunidas condições para a classificação parcial como solo urbano, na categoria de Espaços Turísticos, pelo que a pretensão, foi acolhida parcialmente.

Dá-se nota que a pretensão se insere na Salvaguarda Estrutural SE 62 – Quinta do Candal, valor patrimonial relevante que condiciona a transformação urbanística, mas compatível com a classificação atribuída, reforçando a lógica de valorização turística, mas impondo que qualquer intervenção respeite os critérios de proteção e integração definidos para este conjunto.

958_c - o terreno em análise não está edificado nem urbanizado, não dispondo de qualquer infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	958_a	Acolhida
	958_b	Acolhida Parcialmente
	958_c	Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	959	Data	27/03/2026
N.º Processo	1448/2026/URB	Rua	do Cristo Rei
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a integrar as preexistências edificadas e a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	960	Data	27/03/2026
N.º Processo	1449/2026/URB	Rua	das Figueiras/do Tempo
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	961	Data	27/03/2026
N.º Processo	1450/2026/URB	Rua	das Austrálias
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico em profundidade, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	962	Data	27/03/2026
N.º Processo	1451/2026/URB	Rua	das Joanas
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO

Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	963	Data	27/03/2026
N.º Processo	1452/2026/URB	Rua	Padre António Costa e Silva
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	Pedido de Esclarecimento
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O requerente vem solicitar que a área identificada, não deve manter a classificação de zona rústica/agrícola ou produção florestal, elencando vários fatores, referindo que é um erro enorme para a freguesia e penalizadora para o interesse público e social da freguesia.

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se solo rústico, espaço agrícola, desde o PDM de 1993, integrando a Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão em discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”. A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	964	Data	27/03/2026
N.º Processo	1453/2026/URB	Rua	do Loural
Freguesia	Vila Maior	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	--	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço florestal, desde o PDM de 1993. A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do art. 97.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

----- Contém uma repetição. O mesmo requerente, a mesma localização/delimitação e o mesmo requerimento (Nº Ordem 965 - Proc. 1454/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	965	Data	27/03/2026
N.º Processo	1454/2026/URB	Rua	do Loural
Freguesia	Vila Maior	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	--	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO REPETIDO - Este processo é repetido. O mesmo requerente, a mesma localização/delimitação e o mesmo requerimento de outra participação já submetida (Nº Ordem 964 - Proc. 1453/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	966	Data	27/03/2026
N.º Processo	1455/2026/URB	Rua	da Estrada Nacional
Freguesia	Mozelos	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

No âmbito do processo de ponderação, da análise efetuada face aos objetivos delineados ao nível do PDM, para a área onde se integra a pretensão, foi decidido redefinir a qualificação da para Espaço Central Tipo II. Considera-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano – Espaço Central Tipo II, pelo que a pretensão é acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	967	Data	27/03/2026
N.º Processo	1456/2026/URB	Rua	Doutor Eduardo Vaz
Freguesia	Santa Maria da Feira	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM de 1.ª geração, publicado em 1993 e em solo urbano no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico em profundidade, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	968	Data	27/03/2026
N.º Processo	1457/2026/URB	Rua	Av. da Portela
Freguesia	Paços de Brandão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A requerente vem propor relativamente ao terreno objeto de reclamação a reclassificação da área com espaço de atividade económica – Tipo I, criação de uma zona terciária de suporte a serviços e comércio, possibilidade de integrar habitação acessível, promovendo a diversidade funcional e a valorização do local como centralidade secundária e entrada qualificada da freguesia, assegurando o investimento do município na infraestruturação e a requalificação da rede viária, através da concretização do prolongamento da Rua da Abelheira.

O exercício de classificação do solo à luz da LBPPSOTU, corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, sendo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, sem frente para via habilitante nem infraestruturas. A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artº7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto); Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano, e o prolongamento da rua da abelheira, não estar prevista no programa de execução do plano, considerou-se que a área não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, pelo que a pretensão não é acolhida.

----- Contém uma repetição. O mesmo requerente, a mesma localização/delimitação e o mesmo requerimento (Nº Ordem 994 - Proc. 1499/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	969	Data	27/03/2026
N.º Processo	1458/2026/URB	Rua	Nossa Senhora de Fátima
Freguesia	Guisande	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	970	Data	27/03/2026
N.º Processo	1459/2026/URB	Rua	dos Dragões
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

970_a - A pretensão encontra-se na continuidade de frente urbana, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 2015, promovendo a colmatação do mesmo e que foi classificado como solo rústico, espaço florestal, na proposta de revisão, em consulta pública.

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano e a respetiva programação, procedeu-se à classificação como solo urbano, integrando uma área a estruturar – SUOPG. De salientar, no entanto que as áreas a estruturar revertem para solo rústico, se não forem executadas até ao prazo previsto, no programa de execução.

Em suma, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, pela que a pretensão foi acolhida.

970_b - a pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	970_a	Acolhida
	970_b	Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	971	Data	27/03/2026
N.º Processo	1460/2026/URB	Rua	Av. da Portela
Freguesia	Paços de Brandão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Coletivo
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O prédio objeto da pretensão continua com capacidade construtiva, uma vez que a construção de novos edifícios em solo urbano só pode ser viabilizada em lote ou parcela confiante com via de acesso público. De salientar que a parte classificada como espaço florestal apenas integra a parte posterior, sem frente para via pública.

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado na sua totalidade solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	972	Data	27/03/2026
N.º Processo	1462/2026/URB	Rua	Romana/do Salgueiral
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão foi integrada em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. O terreno da pretensão, em análise, encontrava-se classificado como solo urbano no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que o mesmo, não está edificado nem urbanizado (não tem infraestruturas suficientes).

Assim sendo, a pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudica o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	973	Data	27/03/2026
N.º Processo	1464/2026/URB	Rua	dos Marinhos
Freguesia	Guisande	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, nem infraestruturado. A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto);

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	974	Data	27/03/2026
N.º Processo	1465/2026/URB	Rua	dos Marinhos
Freguesia	Guisande	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, nem infraestruturado. A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto);

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	975	Data	27/03/2026
N.º Processo	1467/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

As participações apresentadas relativamente à área da SUOPG E33 – Parque Desportivo da Encosta de Sanfins foram analisadas à luz do enquadramento territorial, jurídico e estratégico que sustenta a 2.ª Revisão do PDM de Santa Maria da Feira. Os participantes invocam alegados direitos urbanísticos consolidados, expectativas legítimas ou investimentos realizados, defendendo que a qualificação proposta e a reserva de solo colidem com operações urbanísticas previamente iniciadas, nomeadamente projetos de centrais fotovoltaicas.

Da análise efetuada resulta, porém, que não existem direitos urbanísticos consolidados que possam ser afetados pela revisão do PDM. As operações invocadas foram objeto de decisões de rejeição final, devidamente notificadas, encontrando-se apenas sub judice, sem produzir efeitos jurídicos vinculativos. A pendência de ações judiciais não suspende o poder de planeamento do Município. O Ministério Público pronunciou-se ainda no sentido de não reconhecer quaisquer direitos urbanísticos aos requerentes.

A criação da SUOPG E33 assenta em fundamentos de interesse público, designadamente a proteção da Estrutura Ecológica Municipal, a salvaguarda de áreas Reserva Ecológica Nacional (REN) e Domínio Público Hídrico, a preservação de valores ambientais, culturais e paisagísticos, a prevenção de riscos ecológicos e a concretização de estratégias municipais e intermunicipais de adaptação climática.

Neste âmbito, importa ainda referir que a SUOPG E33 visa dotar o concelho de Santa Maria da Feira de uma área destinada ao desporto e lazer, permitindo a localização de equipamentos diversificados, mas complementares, destinados quer ao desporto de competição, quer ao desporto de manutenção, devidamente articulados com áreas de lazer que reforcem a fruição pública e a qualificação ambiental do território.

Importa igualmente referir que não existe qualquer compromisso urbanístico, informação prévia favorável, licença ou protocolo que deva ser incluído no Relatório de Compromissos Urbanísticos, uma vez que as operações invocadas não se encontram tituladas por ato administrativo válido.

As participações assentam essencialmente em interesses privados, enquanto o PDM visa prosseguir o interesse público territorial, constitucionalmente protegido, que prevalece sobre interesses particulares não consolidados.

Face ao exposto, conclui-se que não existe fundamento para alterar a qualificação do solo, a delimitação da SUOPG E33 ou o regime de reserva de solo proposto, nem para integrar as operações urbanísticas referidas no elenco de compromissos urbanísticos do Município, pelo que as pretensões não são acolhidas.

----- Contém uma repetição. O mesmo requerente, a mesma localização/delimitação e o mesmo requerimento (Nº Ordem 992 - Proc. 1495/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	976	Data	27/03/2026
N.º Processo	1470/2026/URB	Rua	E.N. 327/da Saibreira
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 641/2024/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	977	Data	27/03/2026
N.º Processo	1471/2026/URB	Rua	Comendador Sá Couto
Freguesia	São Paio de Oleiros	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura. A pretensão insere-se em solo urbanizável desde do PDM de 2015, em solo rústico, espaço florestal, desde da 2ª revisão do PDM.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do art. 97.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	978	Data	27/03/2026
N.º Processo	1472/2026/URB	Rua	Prof. Maria Angelina
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico limitado à integração da frente de rua, assegurando a continuidade e colmatação do tecido urbano consolidado, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	979	Data	27/03/2026
N.º Processo	1474/2026/URB	Rua	Santo António
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	980	Data	27/03/2026
N.º Processo	1475/2026/URB	Rua	João Paulo II
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo rústico no PDM, publicado em 2015, visando a expansão do espaço de atividades económicas, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

Tratando-se de uma área sem edificação e sem infraestruturação, a sua execução deve ser programada no respetivo programa de execução e inscrita nos planos de atividades e orçamentos municipais, conforme previsto no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015.

Deste modo, a pretensão será integrada numa Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG), uma área do território sujeita a um programa de ocupação específico que condiciona a sua gestão, exige a coordenação das operações urbanísticas com a execução programada das ações previstas no plano, em conformidade com objetivos definidos para a mesma.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a assegurar a expansão do espaço de atividades económicas existente, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	981	Data	27/03/2026
N.º Processo	1478/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Mandatário	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, verificando-se apenas a alteração da categoria e/ou subcategoria do espaço.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	982	Data	27/03/2026
N.º Processo	1479/2026/URB	Rua	Z. I. Monte Grande
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão apresentada visa, de forma geral, permitir a edificação nas frentes confinantes com arruamentos existentes e infraestruturados, bem como nas parcelas situadas na continuidade de núcleos edificados (entre construções já implantadas), excetuando as áreas que observem a existência de Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e/ou Reserva Ecológica Nacional (REN). Propõe-se ainda que as áreas sujeitas a tais servidões, mas que apresentem pré existências edificadas integradas em espaços habitacionais consolidados, possam ser classificadas como solo urbano, mediante concertação com as tutelas para efeitos de exclusão da RAN e/ou REN. Adicionalmente, pretende se aplicar à zona central da freguesia e sua envolvente o regime de edificabilidade dos espaços centrais tipo II, permitindo uma altura máxima de 6 pisos.

A integração de uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e/ou Reserva Ecológica Nacional (REN), resulta da “reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”. Nos termos do regime jurídico aplicável, a classificação como solo urbano de áreas sujeitas a tais servidões apenas é admissível quando exista exclusão formal das mesmas, precedida de concertação com as entidades de tutela e apenas possível quando tal exclusão não comprometa os valores agrícolas ou ecológicos protegidos.

A classificação das frentes de rua como solo urbano, exceto as áreas sujeitas a RAN e/ou REN, apenas pode ocorrer quando se verifiquem cumulativamente os critérios estabelecidos os critérios do artigo 7.º, n.º 3, do Decreto Regulamentar n.º 15/2015. Nem todas as áreas identificadas observam a existência de infraestruturas urbanas, nem asseguram a prestação dos serviços associados, nem garantem a contiguidade morfológica com o tecido urbano consolidado, pelo que não cumprem os critérios cumulativos previstos no referido Decreto Regulamentar.

A simples existência de uma frente de rua não é suficiente para justificar a classificação como solo urbano, sendo necessário a verificação de condições territoriais, infraestruturais e funcionais que assegurem a coerência com o modelo territorial e a não fragmentação territorial, nos termos do n.º 3, do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015.

Acresce que algumas das áreas referidas se encontram abrangidas por RAN e/ou REN, cuja manutenção impede a sua classificação como solo urbano na ausência de exclusão formal pelas entidades de tutela. A exclusão destas servidões apenas é admissível quando não se comprometam os valores agrícolas, ecológicos ou ambientais protegidos.

Do mesmo modo, a integração das áreas contíguas a espaços habitacionais, por si só, não constitui fundamento suficiente para a classificação como solo urbano. Tal classificação exige contiguidade funcional, integração morfológica e coerência territorial, critérios que não se verificam em todas as áreas identificadas como adjacentes.

Quanto à proposta de classificação da área central da freguesia e envolvente imediata como espaços centrais tipo II, com altura máxima de 6 pisos, importa referir que tal já se encontra definida para a área central, na proposta da 2.ª Revisão do PDM. Relativamente à envolvente imediata, a alteração implicaria a alteração de qualificação do solo, contudo, no caso em apreço, a classificação como espaços habitacionais tipo III e espaços urbanos de baixa densidade encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

A alteração para espaços centrais tipo III implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, e de forma a garantir a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto), procedeu-se a acertos cartográficos, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	983	Data	27/03/2026
N.º Processo	1480/2026/URB	Rua	do Arieiro
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, versando um acerto de continuidade e colmatação do tecido urbano consolidado, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN). Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e a colmatação do tecido urbano existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

Dá-se nota da existência de compromissos urbanísticos (Processo n.º 188/2009/URB).

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	984	Data	27/03/2026
N.º Processo	1482/2026/URB	Rua	da Laranjeira/da Fonte
Freguesia	Paços de Brandão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

A requerente solicita a reconsideração da solução apresentada, sugerindo a manutenção da classificação habitacional que se mostrava equitativa perante os demais proprietários.

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A delimitação, ampliação e criação de Espaços de Equipamento no Plano Diretor Municipal rege-se pelo disposto no Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão territorial (RJIGT) e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, designadamente no que respeita à classificação e qualificação do solo e à implementação de estratégias de desenvolvimento, considerando as necessidades sociais e culturais da população e as perspetivas de evolução económicas e sociais. A afetação de solo a Espaços de Equipamento é fundamentada em função das necessidades coletivas, atuais e prospetivas, de acordo com critérios de dimensionamento adequados à população local e em articulação com a rede existente de equipamentos.

No âmbito da revisão do PDM, e tendo por base os objetivos estratégicos definidos, assim como os critérios para a criação e/ou ampliação de espaços de equipamento à luz do RJIGT, foram objeto de análise todos os espaços classificados de equipamento do PDM em vigor, não edificados à data da revisão, de forma a ponderar a sua manutenção, alargamento ou alteração de uso/classificação, tendo em consideração as necessidades de dotação dos mesmos, face às dinâmicas territoriais.

O terreno objeto da pretensão está classificado, parte como Espaço de Equipamento e parte como Espaço Residencial Nível III no PDM em vigor, procedendo-se à ampliação do equipamento, e consequente alteração de qualificação do solo, na proposta em revisão. No entanto, durante o processo de ponderação, a reavaliação desta ampliação, face às necessidades anteriormente preconizadas, às características da malha urbana e a vivência territorial da envolvente, procedeu-se à alteração da qualificação do solo da área afeta a anterior ampliação do equipamento para Espaço Habitacional Tipo II, coincidente com a classificação do PDM em vigor.

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, reúne condições para ser acolhida.

3. DECISÃO

Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	985	Data	27/03/2026
N.º Processo	1483/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

As participações apresentadas foram analisadas à luz do enquadramento jurídico urbanístico aplicável e das orientações estratégicas e ambientais que fundamentam a 2.ª Revisão do PDM de Santa Maria da Feira. A Requerente invoca alegados direitos urbanísticos consolidados decorrentes da Comunicação Prévia n.º 1163/2023/URB, relativa à instalação de uma central fotovoltaica em Romariz, pretendendo a sua salvaguarda através da inclusão no Relatório de Compromissos Urbanísticos.

Contudo, da análise do processo administrativo e das Resoluções Fundamentadas resulta que não existe qualquer direito urbanístico consolidado. A Comunicação Prévia foi objeto de rejeição final, devidamente notificada, e encontra-se apenas a ser contestada judicialmente, não produzindo efeitos jurídicos válidos. Tal como referido na Resolução Fundamentada, o Ministério Público pronunciou-se no sentido de não reconhecer direitos urbanísticos à Requerente.

Assim, não existe título eficaz, informação prévia favorável, licença ou compromisso urbanístico que possa ser incluído no Relatório de Compromissos Urbanísticos. A pendência de ações judiciais não suspende o poder de planeamento do Município, nem permite reconhecer efeitos a um procedimento validamente decidido.

A proposta de revisão do PDM assenta em fundamentos de interesse público, incluindo a proteção da Estrutura Ecológica Municipal, a salvaguarda de áreas Reserva Ecológica Nacional (REN) e Domínio Público Hídrico, a preservação de valores ambientais e paisagísticos e a prevenção de riscos ecológicos. A instalação de uma central fotovoltaica em solo florestal sensível é incompatível com estes objetivos, conforme demonstrado nas Resoluções Fundamentadas.

As participações assentam essencialmente em interesses privados relacionados com uma operação urbanística não titulada por ato válido. O PDM visa prosseguir o interesse público territorial, que prevalece sobre interesses particulares não consolidados.

Face ao exposto, conclui-se que não existe fundamento para acolher a pretensão, nem para integrar a Comunicação Prévia n.º 1163/2023/URB no Relatório de Compromissos Urbanísticos, mantendo-se a solução de planeamento constante da proposta de revisão do PDM, pelo que as pretensões não são acolhidas.

----- Contém uma repetição. O mesmo requerente, a mesma localização/delimitação e o mesmo requerimento (Nº Ordem 988 - Proc. 1486/2026/URB). -----

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	986	Data	27/03/2026
N.º Processo	1484/2026/URB	Rua	Central
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Participante	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	987	Data	27/03/2026
N.º Processo	1485/2026/URB	Rua	Avelino Alves Pereira
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	988	Data	27/03/2026
N.º Processo	1486/2026/URB	Rua	
Freguesia	Romariz	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO REPETIDO - Este processo é repetido. O mesmo requerente, a mesma localização/delimitação e o mesmo requerimento de outra participação já submetida (Nº Ordem 985 - Proc. 1483/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	989	Data	27/03/2026
N.º Processo	1487/2026/URB	Rua	da Pena
Freguesia	Travanca	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada parcialmente como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto destinado a assegurar a continuidade e coerência da frente urbana existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	990	Data	31/03/2026
N.º Processo	1488/2026/URB	Rua	
Freguesia	Caldas de São Jorge	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

FORA DO PRAZO - Processo submetido após o término do prazo legalmente determinado para o período de discussão pública.

NOTA: O participante poderá consultar o resultado da respetiva apreciação nas peças da versão final do Plano Diretor Municipal, em particular na Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo, que reflete as opções finais de ordenamento adotadas.

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	991	Data	27/03/2026
N.º Processo	1490/2026/URB	Rua	Nuno Álvares Pereira, nº 198
Freguesia	Arrifana	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, versando um acerto de continuidade da frente urbana, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Considerando que se trata de um acerto cartográfico destinado a assegurar a continuidade e colmatação da frente urbana existente, atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	992	Data	27/03/2026
N.º Processo	1495/2026/URB	Rua	
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO REPETIDO - Este processo é repetido. O mesmo requerente, a mesma localização/delimitação e o mesmo requerimento de outra participação já submetida (Nº Ordem 975 - Proc. 1467/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	993	Data	27/03/2026
N.º Processo	1497/2026/URB	Rua	Trav. das Carvalhinhas
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	994	Data	27/03/2026
N.º Processo	1499/2026/URB	Rua	
Freguesia	Paços de Brandão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO REPETIDO - Este processo é repetido. O mesmo requerente, a mesma localização/delimitação e o mesmo requerimento de outra participação já submetida (Nº Ordem 968 - Proc. 1457/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	995	Data	27/03/2026
N.º Processo	1501/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	--	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

995_a – a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano na subcategoria de espaços de equipamento no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A delimitação, ampliação e criação de Espaços de Equipamento no Plano Diretor Municipal rege-se pelo disposto no RJGT e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, designadamente no que respeita à classificação e qualificação do solo e aos princípios de uso sustentável do território.

A afetação de solo a Espaços de Equipamento é fundamentada em função das necessidades coletivas, atuais e prospetivas, de acordo com critérios de dimensionamento adequados à população local e em articulação com a rede existente de equipamentos.

Deste modo, a integração destas áreas traduz uma opção fundamentada de ordenamento do território, em conformidade com o RJGT, contribuindo para um modelo territorial mais sustentável, equilibrado e resiliente, pelo que a pretensão foi acolhida.

995_b | 995_h - o terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

995_c | 995_d | 995_e – as pretensões foram integradas em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. Os terrenos das pretensões, em análise, encontravam-se classificados como solo rústico no PDM publicado em 2015. No âmbito do processo de ponderação verifica-se que os mesmos não estão edificados nem urbanizados (não têm infraestruturas suficientes).

Assim sendo, as pretensões contrariam os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), bem como, prejudicam o definido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Em suma, considera-se que os terrenos não reúnem condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possam ser considerados solo urbano, pelo que as pretensões não são acolhidas.

995_f - a pretensão insere-se em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de áreas de edificação dispersa para aglomerados rurais.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu art.º 6.º, n.º 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

995_g - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

995_i - de acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do referido Decreto Regulamentar, podem ser definidas “outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão insere-se em solo urbano no PDM publicado 2015. No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração as pré-existências, qualificou-se na categoria de Aglomerado Rural. Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida.

De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação recentemente aprovado, Decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

3. DECISÃO	995_a	Acolhida
	995_b	Não Acolhida
	995_c	Não Acolhida
	995_d	Não Acolhida
	995_e	Não Acolhida
	995_f	Acolhida
	995_g	Acolhida
	995_h	Não Acolhida
	995_i	Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	996	Data	27/03/2026
N.º Processo	1504/2026/URB	Rua	Dronteira, nº 933
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico assegurando a continuidade e colmatação da frente urbana existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	997	Data	27/03/2026
N.º Processo	1505/2026/URB	Rua	Capitão Salgueiro Maia
Freguesia	Fiães	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade de frente urbana, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 2015, promovendo a colmatação do mesmo e que foi classificado como solo rústico, espaço agrícola, integrando a Reserva Agrícola Nacional (RAN) e a Reserva Ecológica Nacional (REN), na proposta de revisão em pública.

Considerando que se trata da colmatação da malha urbana, face às preexistências e atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e concertado com as tutelas e o parecer da entidade de tutela para efeitos de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN), em sede de concertação após a discussão pública, a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	998	Data	27/03/2026
N.º Processo	1506/2026/URB	Rua	
Freguesia	--	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O processo não foi instruído corretamente, ou seja, foi gerado, mas não foram adicionados quaisquer documentos, tendo sido considerado “Erro Noretar”, porque o requerente abriu novo processo e submeteu o pedido (Nº Ordem 1013 - Proc. 1521/2026/URB).

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	999	Data	27/03/2026
N.º Processo	1507/2026/URB	Rua	
Freguesia	--	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O processo não foi instruído corretamente, ou seja, foi gerado, mas não foram adicionados quaisquer documentos, tendo sido considerado “Erro Noretar”, porque o requerente abriu novo processo e submeteu o pedido (Nº Ordem 1013 - Proc. 1521/2026/URB).

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1000	Data	27/03/2026
N.º Processo	1508/2026/URB	Rua	
Freguesia	--	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O processo não foi instruído corretamente, ou seja, foi gerado, mas não foram adicionados quaisquer documentos, tendo sido considerado “Erro Noretar”, porque o requerente abriu novo processo e submeteu o pedido (Nº Ordem 1013 - Proc. 1521/2026/URB).

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1001	Data	27/03/2026
N.º Processo	1509/2026/URB	Rua	
Freguesia	--	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O processo não foi instruído corretamente, ou seja, foi gerado, mas não foram adicionados quaisquer documentos, tendo sido considerado “Erro Noretar”, porque o requerente abriu novo processo e submeteu o pedido (Nº Ordem 1013 - Proc. 1521/2026/URB).

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1002	Data	27/03/2026
N.º Processo	1510/2026/URB	Rua	
Freguesia	--	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O processo não foi instruído corretamente, ou seja, foi gerado, mas não foram adicionados quaisquer documentos, tendo sido considerado “Erro Noretar”, porque o requerente abriu novo processo e submeteu o pedido (Nº Ordem 1013 - Proc. 1521/2026/URB).

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1003	Data	27/03/2026
N.º Processo	1511/2026/URB	Rua	
Freguesia	--	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O processo não foi instruído corretamente, ou seja, foi gerado, mas não foram adicionados quaisquer documentos, tendo sido considerado “Erro Noretar”, porque o requerente abriu novo processo e submeteu o pedido (Nº Ordem 1013 - Proc. 1521/2026/URB).

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1004	Data	27/03/2026
N.º Processo	1512/2026/URB	Rua	
Freguesia	--	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O processo não foi instruído corretamente, ou seja, foi gerado, mas não foram adicionados quaisquer documentos, tendo sido considerado “Erro Noretar”, porque o requerente abriu novo processo e submeteu o pedido (Nº Ordem 1013 - Proc. 1521/2026/URB).

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1005	Data	27/03/2026
N.º Processo	1513/2026/URB	Rua	
Freguesia	--	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O processo não foi instruído corretamente, ou seja, foi gerado, mas não foram adicionados quaisquer documentos, tendo sido considerado “Erro Noretar”, porque o requerente abriu novo processo e submeteu o pedido (Nº Ordem 1013 - Proc. 1521/2026/URB).

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1006	Data	27/03/2026
N.º Processo	1514/2026/URB	Rua	
Freguesia	--	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O processo não foi instruído corretamente, ou seja, foi gerado, mas não foram adicionados quaisquer documentos, tendo sido considerado “Erro Noretar”, porque o requerente abriu novo processo e submeteu o pedido (Nº Ordem 1013 - Proc. 1521/2026/URB).

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1007	Data	27/03/2026
N.º Processo	1515/2026/URB	Rua	
Freguesia	--	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O processo não foi instruído corretamente, ou seja, foi gerado, mas não foram adicionados quaisquer documentos, tendo sido considerado “Erro Noretar”, porque o requerente abriu novo processo e submeteu o pedido (Nº Ordem 1013 - Proc. 1521/2026/URB).

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1008	Data	27/03/2026
N.º Processo	1516/2026/URB	Rua	
Freguesia	--	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O processo não foi instruído corretamente, ou seja, foi gerado, mas não foram adicionados quaisquer documentos, tendo sido considerado “Erro Noretar”, porque o requerente abriu novo processo e submeteu o pedido (Nº Ordem 1013 - Proc. 1521/2026/URB).

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1009	Data	27/03/2026
N.º Processo	1517/2026/URB	Rua	
Freguesia	--	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O processo não foi instruído corretamente, ou seja, foi gerado, mas não foram adicionados quaisquer documentos, tendo sido considerado “Erro Noretar”, porque o requerente abriu novo processo e submeteu o pedido (Nº Ordem 1013 - Proc. 1521/2026/URB).

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1010	Data	27/03/2026
N.º Processo	1518/2026/URB	Rua	
Freguesia	--	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O processo não foi instruído corretamente, ou seja, foi gerado, mas não foram adicionados quaisquer documentos, tendo sido considerado “Erro Noretar”, porque o requerente abriu novo processo e submeteu o pedido (Nº Ordem 1013 - Proc. 1521/2026/URB).

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1011	Data	27/03/2026
N.º Processo	1519/2026/URB	Rua	
Freguesia	--	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O processo não foi instruído corretamente, ou seja, foi gerado, mas não foram adicionados quaisquer documentos, tendo sido considerado “Erro Noretar”, porque o requerente abriu novo processo e submeteu o pedido (Nº Ordem 1013 - Proc. 1521/2026/URB).

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1012	Data	27/03/2026
N.º Processo	1520/2026/URB	Rua	
Freguesia	--	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O processo não foi instruído corretamente, ou seja, foi gerado, mas não foram adicionados quaisquer documentos, tendo sido considerado “Erro Noretar”, porque o requerente abriu novo processo e submeteu o pedido (Nº Ordem 1013 - Proc. 1521/2026/URB).

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1013	Data	27/03/2026
N.º Processo	1521/2026/URB	Rua	dos Romãos
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da LBPPSOTU, corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, sendo urbano o solo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do acima referido decreto regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno não está edificado nem urbanizado. A pretensão insere-se, parte em solo urbano (frente) e parte em solo rústico, espaço agrícola, desde o PDM de 1993, integrando a Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”. Atentos à existência de frente com profundidade e capacidade construtiva, a pretensão não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que a parcela possa ser considerada na sua totalidade como solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1014	Data	27/03/2026
N.º Processo	1524/2026/URB	Rua	Trav. Alto da Agoncida
Freguesia	Mosteirô	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

No âmbito do processo de ponderação e tendo em consideração a importância da estruturação e consolidação do tecido urbano existente, procedeu-se a classificação de parte da parcela, como solo urbano, integrando uma área a estruturar – SUOPG. De salientar, no entanto que as áreas a estruturar revertem para solo rústico, se não forem executadas até ao prazo previsto, no programa de execução.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos, a pretensão reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1015	Data	27/03/2026
N.º Processo	1525/2026/URB	Rua	da Macieira, nº 235
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão encontra-se na continuidade e colmatação do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM, publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo em urbano, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, é inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a assegurar a continuidade e colmatação do tecido urbano consolidado, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1016	Data	27/03/2026
N.º Processo	1526/2026/URB	Rua	Chão d'Além
Freguesia	Fornos	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua alguma infraestrutura urbana. A pretensão insere-se parcialmente em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo na sua maioria a classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN e REN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”. A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Considerando que, na sequência da discussão pública, o município remeteu a proposta à tutela e à entidade competente, as quais não aceitaram a alteração pretendida, e atendendo a que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para ser classificado como solo urbano, bem como ao facto de a proposta constituir apenas um acerto cartográfico efetuado em sede de concertação, em conformidade com as normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais previamente concertadas com as tutelas e com o parecer desfavorável quanto à exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN), conclui-se que a pretensão não foi acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1017	Data	27/03/2026
N.º Processo	1527/2026/URB	Rua	dos Moinhos
Freguesia	Fornos	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de espaços urbanos de baixa densidade para espaços habitacionais tipo III, equivalente à subcategoria definida no PDM em vigor (2015).

A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

A delimitação e diferenciação das categorias e/ou subcategorias visam adequar a intensidade de ocupação, utilização e transformação do solo às características urbanísticas efetivamente verificadas em cada área, promovendo uma gestão equilibrada do território e assegurando a compatibilidade entre as capacidades instaladas das infraestruturas, a estrutura viária, a morfologia urbana e a salvaguarda da qualidade urbanística e ambiental.

No caso em apreço, a classificação como espaços urbanos de baixa densidade encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

A alteração para espaços habitacionais, tipo III, implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

Face ao exposto, considera-se que a proposta de classificação como espaços urbanos de baixa densidade se mantém adequada e devidamente fundamentada, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1018	Data	27/03/2026
N.º Processo	1528/2026/URB	Rua	da Lavoura
Freguesia	São Paio de Oleiros	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua infraestrutura urbana. A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas ou a sua programação, no âmbito da execução do plano. De acordo com o disposto nas normas e critérios na delimitação dos perímetros urbanos, procedeu-se ao ajustamento da profundidade, na frente urbana com a Rua da Lavoura, tendo em consideração ao modelo de ocupação existente, bem como a estrutura das propriedades do local. A classificação do solo como urbano pressupõe frente para via habilitante e a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento), condições que não estão reunidas, relativamente ao aumento da frente urbana da Rua dos Amieiros.

Em suma, considera-se a pretensão reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1019	Data	01/04/2026
N.º Processo	1530/2026/URB	Rua	
Freguesia	Louredo	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

FORA DO PRAZO - Processo submetido após o término do prazo legalmente determinado para o período de discussão pública.

NOTA: O participante poderá consultar o resultado da respetiva apreciação nas peças da versão final do Plano Diretor Municipal, em particular na Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo, que reflete as opções finais de ordenamento adotadas.

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1020	Data	27/03/2026
N.º Processo	1531/2026/URB	Rua	Escola dos Mortais
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da LBPPSOTU, corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, sendo urbano o solo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do acima referido decreto regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão está classificada como solo rustico, Espaço Agrícola, desde do PDM de 93, integrando servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente a Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação e as mesmas servidões e restrições na proposta de revisão. A integração em RAN resulta “reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos”, assim como a REN constitui” uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial” incompatível com o processo de edificação e urbanização.

A parcela não está edificada, embora possua infraestruturas. Aceitação do pretendido não vai de encontro aos objetivos de valorização e preservação das áreas classificadas como RAN e REN, assim como, prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do art. 97.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que a parcela não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerada solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1021	Data	27/03/2026
N.º Processo	1532/2026/URB	Rua	do Zangarinal/Av. da Igreja
Freguesia	Vale	Tipo de Participação	Reclamação/Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo rústico, no PDM publicado em 2015, versando um acerto em profundidade, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, a uma curta distância (aproximadamente 100 metros), considera-se que a rede está assegurada, pelo que cumpre os critérios da lei para classificar o solo urbano, pois a área objeto da pretensão encontra-se “parcialmente urbanizada”.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	1022	Data	27/03/2026
N.º Processo	1535/2026/URB	Rua	Trav. de São Brás
Freguesia	Gião	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Participante	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do acima referido decreto regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno não está edificado nem urbanizado, sem infraestruturas. A pretensão insere-se solo rústico, espaço agrícola, desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1993, integrando a Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”. A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO

Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1023	Data	27/03/2026
N.º Processo	1537/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Desterritorializada	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O participante vem solicitar na participação supra identificada, e que aqui se dá por integralmente reproduzida, que se **altere os artigos 11º, 15º nº 1, nº 5 d), 67º nº 2 d);**

e

se elimine a alínea e) do nº 5 do artigo 15º, artigo 18º, alínea a) e b) do nº 3 do artigo 87º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM).

ALTERAÇÃO

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

O artigo 11º do RPDM estabelece que *“No respeito pelas interdições, condicionamentos e incompatibilidades legalmente estabelecidas e aplicáveis a cada caso, a implantação ou a instalação de infraestruturas, nomeadamente de vias de comunicação, de saneamento básico, de telecomunicações, ou de transporte e transformação de energia, podem ser viabilizadas em qualquer área do território concelhio, desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação e avaliação comparativa entre os benefícios esperados e os seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística das áreas afetadas”*

A admissibilidade da instalação e implantação destas infraestruturas depende do cumprimento integral do quadro legal aplicável.

Este artigo garante uma flexibilização de localização (qualquer área do concelho) desde que não acarrete impactos ambientais ou paisagísticos inaceitáveis (após ponderação e avaliação comparativa entre os benefícios esperados e os seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística das áreas afetadas).

Este artigo prevê que, decorrente de uma avaliação comparativa entre benefícios esperados e eventuais efeitos negativos, a instalação e implantação não seja viabilizada.

A alteração pretendida pela participante é no sentido de que *“seja dada preferência à instalação destas infraestruturas em áreas já artificializadas ou com menor aptidão florestal e que, sempre que a sua implantação implique a remoção de povoamentos florestais, seja ponderada a adoção de mecanismos de compensação adequados, repondo a área e a espécie florestal substituída, desde que de acordo com o preconizado no PROF EDM.”*

Esta alteração tem por objetivo proteger as áreas com maior aptidão florestal e caso se justifique a adoção de mecanismos de compensação.

A alteração com vista à proteção de áreas com maior aptidão florestal nada acrescenta de inovatório ao artigo 11º, sendo que, decorrente de uma avaliação comparativa entre benefícios esperados e eventuais efeitos negativos, a instalação e implantação pode não ser viabilizada.

Quanto à adoção de mecanismos de compensação, importa que se diga que as medidas compensatórias são ações obrigatórias que visam restabelecer o equilíbrio ecológico perdido, quando não é possível evitar nem minimizar os impactos de um projeto sobre áreas florestais ou habitats de interesse ecológico, e só são consideradas válidas as medidas compensatórias que cumpram critérios técnicos rigorosos, devidamente analisados pelas entidades envolvidas no licenciamento ambiental.

Assim, na hipótese de instalação e implantação de infraestruturas sujeitas a Declaração de Impacte Ambiental (DIA), pode ser imposta a obrigatoriedade de desenvolver um Plano de Compensação de Desflorestação, com critérios específicos e adequados à local e bens a proteger.

Nesta conformidade entendemos que é de **não acolher a alteração ao artigo 11º**.

Artigo 15º nº 1 Espaços Agrícolas- Identificação de Uso

O nº 1 do artigo 15º do RPDM determina que: *“Os espaços agrícolas compreendem as áreas que apresentam maiores potencialidades para a exploração e a produção agrícola e pecuária, que constituem as suas utilizações dominantes, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território e a preservação dos solos com elevada aptidão para a agricultura.”*

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo - que, nos termos do disposto no seu artigo 9º, capacita os planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal a estabelecer o regime de uso do solo, definindo este a disciplina relativa à respetiva ocupação, utilização e transformação, através da respetiva classificação e utilização.

Classificação, do solo, que o artigo 10º do referido diploma determina como o (...) destino básico do solo, com respeito pela sua natureza, e assenta na distinção entre solo rústico e solo urbano e que se traduz, à semelhança da respetiva qualificação, numa opção de planeamento.

Importa, ainda, referenciar o disposto no artigo 74º do RJIGT e, consequentemente, o Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto o qual (...) estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional (cfr. artigo 1º).

O uso do solo, implica, para além da respetiva classificação, a determinação do conteúdo do seu aproveitamento, por referência às potencialidades de desenvolvimento do território, fixando os respetivos usos dominantes e, quando admissível, a edificabilidade (cfr. artigo 74º do RJIGT).

A redação proposta do artigo 15º nº 1 do RPDM, no nº 2 prevê que *“Os espaços agrícolas podem, complementarmente, acolher outras atividades potenciadoras do aproveitamento dos recursos naturais em presença, tendo em vista a sua renovação e diversificação social, económica e funcional, sendo necessariamente ponderados os seus efeitos ao nível da redução das potencialidades agrícolas do solo.”*

A alteração pretendida pela participante pretende acrescentar aos usos do solo agrícola o uso florestal, como a seguir se transcreve:

“1. Os espaços agrícolas compreendem as áreas que apresentam maiores potencialidades para a exploração e a produção agrícola, florestal e pecuária, que constituem as suas utilizações dominantes, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território e a preservação dos solos com elevada aptidão para a agricultura”

Tanto o solo agrícola como o florestal são categorias da classe Solo Rústico, sendo que, a disciplina de ocupação, transformação e utilização do solo são estabelecidas no plano diretor municipal, para cada

complementares e compatíveis que favorecem a multifuncionalidade do uso do solo. (cfr nº 2 do art.º 12º do DR 15/2015, de 19 de agosto).

O espaço agrícola, tal como definido no artigo 15º consubstancia uma opção e planeamento do territorial que estabelece o uso dominante dos terrenos agrícolas, o que é também assumido pelo art.º 6º do DR 15/2015 de 19/08.

À face do referido concluímos que a redação do nº 1 do artigo 15º cumpre com os critérios que devem presidir à classificação dos solos, potenciando o aproveitamento agrícola destes solos de forma produtiva e sustentável, prevenindo ainda a possibilidade de instalação/acolhimento de outras atividades potenciadores do aproveitamento dos recursos naturais em presença.

Não acolhida

Artigo 15º nº 5 d)

Nos espaços agrícolas estão interditas operações que conduzam a práticas lesivas da capacidade de manutenção e regeneração do solo, tais como:

(...)

“Modelações de terrenos que não se destinem, exclusivamente, a fins agrícolas”

A alteração pretende acrescentar o termo “florestal” a esta alínea.

“Nos espaços agrícolas estão interditas operações que conduzam a práticas lesivas da capacidade de manutenção e regeneração do solo, tais como:

(...)

d) Modelações de terrenos que não se destinem, exclusivamente, a fins agrícolas e florestal”

Esta alteração está prejudicada pela referido a propósito da alteração ao nº 1 do artigo 15º.

Artigo 67 nº 2 d)

“1. O regime de ocupação nas áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal é o previsto para a respetiva categoria de solo, desde que compatível com os regimes legais específicos aplicáveis às mesmas áreas

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, são observados os seguintes princípios

(...)

d) Privilegiar a arborização ou rearborização com espécies autóctones, com especial atenção nas galerias ripícolas e zonas ameaçadas pelas cheias”

A participante pretende a alteração da alínea d) por desconformidade com o PROF- EDV, mais concretamente aos artigos 4º, 10º e 12º, e ainda por violação ao disposto nos artigos 3º nº 1 e 2 e 27º nº 1 do RJIGT.

Com este fundamento propõe a seguinte redação da alínea d):

Privilegiar a arborização ou rearborização com recurso às espécies previstas no PROFEDM, com especial atenção às normas nele estabelecidas para as galerias ripícola.

Esta alínea d) tem que ser lida no enquadramento que nos é dado pelo nº 1 do artigo 67º “...desde que compatível com os regimes legais específicos aplicáveis às mesmas áreas”

Deste modo, os princípios elencados no seu nº 2, dependem da conformidade com os regimes legais específicos aplicáveis às mesmas áreas.

Assim, não vislumbramos as desconformidades identificadas pela participante, uma vez que, o artigo 67º, em todo a sua extensão, ressalva compatibilidade com os regimes legais específicos aplicáveis às mesmas áreas.

Nesta conformidade entendemos que é de **não acolher a alteração** ao artigo à alínea d) do nº 2 do artigo 67º.

ELIMINAÇÃO

Artigo 15 n.º 5 e)

“Nos espaços agrícolas estão interditas operações que conduzam a práticas lesivas da capacidade de manutenção e regeneração do solo, tais como:

(...)

Destruição de exemplares arbóreos autóctones isolados e/ou em núcleos”

Entende a participante que esta alínea está em desconformidade com o PROF EDM, porque este instrumento não consagra qualquer proibição genérica de corte de espécies autóctones.

Os Programas Regionais de Ordenamento Florestal (PROF) são instrumentos setoriais de gestão territorial, previstos na Lei de Bases da Política Florestal (Lei n.º 33/96, de 17 de agosto) e regulados pelo Dec.-Lei n.º 16/2009, de 14 de janeiro.

Estabelecem normas específicas de utilização e exploração florestal dos espaços florestais, com a finalidade de garantir a produção sustentada do conjunto de bens e serviços a eles associados.

Os PROF:

- i. avaliam as potencialidades dos espaços florestais, do ponto de vista dos seus usos dominantes;
- ii. definem o elenco de espécies a privilegiar nas ações de expansão e reconversão do património florestal;
- iii. identificam os modelos gerais de silvicultura e de gestão dos recursos mais adequados;
- iv. definem as normas específicas de silvicultura e de utilização sustentada dos recursos a aplicar a estes espaços.

Na região de Entre Douro e Vouga, a gestão territorial segue as diretrizes do Programa Regional de Ordenamento Florestal (PROF.EDV)

O PROF-EDV assume como estratégia regional a reconversão de áreas de risco para folhosas (espécies autóctones) e a melhoria da resiliência dos povoamentos, visando a adaptação às alterações climáticas e a proteção contra incêndios.

O abate ou destruição de espécies florestais autóctones em Portugal continental é, ainda, fortemente regulado pelo Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, que estabelece o Sistema de Gestão de Fogos Rurais.

A proibição da destruição de exemplares autóctones tem a definição estratégica de proteger a biodiversidade, garantir a adaptação climática e promover a sustentabilidade dos ecossistemas locais.

Esta medida evidencia a conservação da natureza, apoiando-se em três pilares principais:

1. Biodiversidade e Adaptação: As árvores autóctones co-evoluíram com o ecossistema local. São o habitat natural da fauna endémica e exigem menos recursos hídricos do que espécies exóticas invasoras.
2. Resistência aos Incêndios: Espécies como o sobreiro são reconhecidas pela sua elevada resiliência ao fogo. Podem funcionar como "cortinas verdes" de proteção civil, mitigando o avanço das chamas.
3. Preservação do Solo e Clima: O seu sistema radicular profundo retém a água e evita a erosão do solo, além de armazenar carbono a longo prazo, atuando contra as alterações climáticas.

Face ao que se informa a sugestão de **eliminação da al e) do artigo 15º é não acolhida.**

Artigo 18º a)

“Nos espaços florestais é interdita:

a) A destruição de exemplares dispersos ou núcleos de floresta autóctone, sempre que estes se revelem essenciais para a preservação e consolidação da Estrutura Ecológica Municipal;”

Entende a participante que esta alínea é ilegal pelas razões expostas a propósito da alínea e) do n.º 5 do artigo 15º.

Não acolhida com os fundamentos da alínea e) do n.º 5 do artigo 15º

Art. 87º - Área de Valorização Ecológica

O artigo 87º está inserido na Secção V do RPDM que tem por título Regime de Proteção da Albufeira Crestuma- Lever.

O conteúdo regulamentar desta seção corresponde à transposição das normas do regulamento do Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever (POACL), com incidência na aérea geográfica do concelho de Santa Maria da Feira.

O relacionamento entre os distintos instrumentos de gestão territorial tem a sua consagração básica no artigo 44º da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, de que o artigo 4º do RPDM é uma concretização.

Art. 44º nº 3

"Os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal devem desenvolver e concretizar as orientações definidas nos programas territoriais preexistentes de âmbito nacional ou regional, com os quais se devem compatibilizar.

Estando em causa a transposição de uma norma de um plano regional qualquer alteração à mesma só poderá ocorrer no âmbito de alteração/revisão daquele instrumento."

Não acolhida a eliminação das alíneas a) e b) do nº 3 do artigo 87º

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1024	Data	27/03/2026
N.º Processo	1538/2026/URB	Rua	Trav. 1º de Maio
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Mandatário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

O terreno em análise está em parte edificado e infraestruturado, encontrando-se em regime de propriedade indivisa. A classificação do solo como urbano pressupõe frente para via habilitante e a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento), condições reunidas pela propriedade objeto da pretensão.

Atentos ao modelo de ocupação existente e a sua relação com a estrutura da propriedade, procedeu-se ao ajustamento do perímetro urbano, permitido a colmatação da malha urbana.

Em suma, considera-se que o terreno objeto de pretensão reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão é acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1025	Data	27/03/2026
N.º Processo	1540/2026/URB	Rua	dos Dragões
Freguesia	Lobão	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A participante vem solicitar que seja concedida uma faixa de construção, tendo em conta a existência de casas até ao mesmo.

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto); A pretensão encontra-se na continuidade de frente urbana, numa área classificada como solo urbano desde o PDM de 2015, promovendo a colmatação do mesmo e que foi classificado como solo rústico, espaço florestal, na proposta de revisão, em consulta pública.

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano e a respetiva programação, procedeu-se à classificação como solo urbano, integrando uma área a estruturar – SUOPG. De salientar, no entanto que as áreas a estruturar revertem para solo rústico, se não forem executadas até ao prazo previsto, no programa de execução.

Em suma, considerou-se que a área reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, pela que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO	Acolhida
-------------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1026	Data	27/03/2026
N.º Processo	1543/2026/URB	Rua	
Freguesia	--	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Processo submetido com requerimento sem preencher (totalmente vazio) e sem planta associada, impossibilitando assim qualquer análise

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1027	Data	27/03/2026
N.º Processo	1545/2026/URB	Rua	Serafim Guimarães
Freguesia	São Miguel de Souto	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

PROCESSO REPETIDO - Este processo é repetido. O mesmo requerente, a mesma localização/delimitação e o mesmo requerimento de outra participação já submetida (Nº Ordem 738 - Proc. 1215/2026/URB).

3. DECISÃO	Repetido
------------	----------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

N.º Ordem	1028	Data	27/03/2026
N.º Processo	1546/2026/URB	Rua	da Carvalhosa
Freguesia	Sanfins	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual

2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE

O exercício de classificação do solo à luz da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), corresponde a uma nova classificação como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, com a eliminação do solo urbanizável, sendo o solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

O terreno em análise não está edificado nem urbanizado, embora possua infraestrutura urbana, encontra-se na continuidade do solo urbano, classificado como solo urbano desde o PDM de 1993, promovendo a colmatagem do mesmo e que foi integrado em solo rústico e na SUOPG E 33 – PARQUE DESPORTIVO DA ENCOSTA DE SANFINS, na proposta de revisão em discussão pública.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

De acordo com o disposto nas normas e critérios na delimitação dos perímetros urbanos, procedeu-se à reclassificação para solo urbano e à redefinição dos limites da SUOPG E 33, pelo que a pretensão foi acolhida.

3. DECISÃO

Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1029	Data	27/03/2026
N.º Processo	1547/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Interessado	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, destaca-se as seguintes observações:

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A pretensão apresentada - classificação das frentes de rua como solo urbano, com profundidade de 50 metros, sempre que possível – não cumpre, em vários casos, os critérios legais de classificação do solo, nem respeita os limites territoriais, ambientais, infraestruturais e de modelo urbano definidos pela lei n.º 31/2014, pelo DR 15/2015 e pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A aplicação de uma profundidade uniforme de 50 metros às frentes de via pública não é admissível quando tal implicaria a integração de áreas com funções rurais qualificadas, presença de servidões e restrições, ausência de infraestruturas ou descontinuidade do tecido urbano, contrariaria os critérios legais e o modelo territorial definido.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a integrar as frentes de rua que apresentam continuidade urbana, compatibilidade funcional e ausência de condicionantes, assegurando a coerência com o modelo territorial estabelecido, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

3. DECISÃO	Acolhida Parcialmente
-------------------	-----------------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1030	Data	27/03/2026
N.º Processo	1558/2026/URB	Rua	Alto de Vinhais
Freguesia	Fornos	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

A pretensão insere-se em solo urbano na proposta de revisão objeto de discussão pública, visando a alteração da qualificação do solo, de espaços urbanos de baixa densidade para espaços habitacionais tipo III, equivalente à subcategoria definida no PDM em vigor (2015).

A proposta de classificação do solo constante da 2.ª Revisão do PDM resulta de uma avaliação integrada do território municipal, assente nos objetivos estratégicos definidos para o desenvolvimento sustentável do concelho, na estrutura urbana existente, nos níveis de infraestruturação, nas características morfológicas e funcionais dos aglomerados urbanos e nos critérios estabelecidos no regulamento do Plano.

A delimitação e diferenciação das categorias e/ou subcategorias visam adequar a intensidade de ocupação, utilização e transformação do solo às características urbanísticas efetivamente verificadas em cada área, promovendo uma gestão equilibrada do território e assegurando a compatibilidade entre as capacidades instaladas das infraestruturas, a estrutura viária, a morfologia urbana e a salvaguarda da qualidade urbanística e ambiental.

No caso em apreço, a classificação como espaços urbanos de baixa densidade encontra-se em conformidade com os critérios de ordenamento definidos na proposta da 2.ª Revisão do PDM, refletindo adequadamente o contexto urbanístico envolvente, os níveis de consolidação urbana existentes e a capacidade de suporte territorial da área em causa.

A alteração para espaços habitacionais, tipo III, implicaria a atribuição de um regime urbanístico de maior intensidade edificatória, sem que se verifiquem fundamentos técnicos ou territoriais que justifiquem essa reclassificação, podendo inclusivamente comprometer a coerência do modelo territorial adotado e o equilíbrio urbanístico pretendido para esta unidade espacial.

Acresce que a pretensão apresentada configura uma alteração pontual sem enquadramento nos critérios gerais que sustentam a definição das subcategorias de solo urbano na proposta de revisão do Plano, pelo que a sua aceitação poderia introduzir situações de desigualdade relativamente a áreas com características territoriais idênticas.

Face ao exposto, considera-se que a proposta de classificação como espaços urbanos de baixa densidade se mantém adequada e devidamente fundamentada, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	Não Acolhida
-------------------	--------------

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1031	Data	27/03/2026
N.º Processo	1671/2026/URB	Rua	S. Martinho/G. M. Estrela Argoncilhe
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Outro	Âmbito	Junta de Freguesia
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

1031_a - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública.

A classificação do solo como urbano observa maioritariamente a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Contudo, uma pequena parte da área, como não observa a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, configura uma área a consolidar, cuja urbanização se encontra inscrita no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos e rurais concertadas com as tutelas, procedeu-se a um acerto cartográfico destinado a garantir a continuidade e colmatação do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente.

1031_b - a pretensão versa a alteração da qualificação do solo.

No âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, procedeu-se à reavaliação das necessidades de dotação de equipamentos coletivos, tendo em consideração a evolução demográfica, as dinâmicas territoriais e os objetivos de desenvolvimento sustentável definidos para o concelho.

A previsão, ampliação ou criação de novos Espaços de Equipamento deve assentar numa avaliação rigorosa da sua necessidade efetiva, da respetiva viabilidade e da compatibilidade com o modelo territorial preconizado, promovendo simultaneamente a racionalização das infraestruturas existentes, a adequada acessibilidade da população aos serviços, a proteção dos solos com relevante aptidão agrícola ou valor ambiental e a contenção da expansão urbana.

A pretensão apresentada incide sobre solo urbano integrado na categoria de espaço central, conforme a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal submetida a discussão pública, e visa a alteração da qualificação do solo para a categoria de Espaço de Equipamento.

Contudo, a alteração pretendida não se revela necessária nem devidamente fundamentada, uma vez que a categoria de espaço central não inviabiliza, por si só, a eventual instalação futura de equipamentos coletivos, desde que tal venha a justificar-se e seja compatível com o regime de uso do solo aplicável. Por outro lado, a afetação específica à categoria de Espaço de Equipamento implicaria uma redução da flexibilidade de utilização do solo, condicionando desnecessariamente outras utilizações urbanas compatíveis com a estratégia territorial definida para a área em causa.

Considerando que o regime de uso do solo aplicável à categoria de espaço central contempla a possibilidade de instalação de equipamentos de utilização coletiva, enquanto uso compatível ou complementar das funções urbanas dominantes, não se justifica a alteração da qualificação do solo para a categoria de Espaço de Equipamento, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	1031_a	Acolhida Parcialmente
	1031_b	Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1032	Data	27/03/2026
N.º Processo	1675/2026/URB	Rua	--
Freguesia	Pigeiros	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	Individual
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

Da análise técnica da exposição, detalham-se abaixo as observações relativas às diferentes delimitações espaciais, acompanhadas da respetiva ponderação legal para cada localização.

A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio na redação atualizada, sendo “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

De acordo com o artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

As diversas pretensões solicitadas, têm por objetivo a classificação e/ou ampliação de solo urbano, em diversas ruas da freguesia de Pigeiros.

1032_a - a frente da Rua Casimiro José Milheiro, está classificada como solo urbano desde do PDM de 93, e foi parte integrada em solo rustico, na proposta em revisão. A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, ou a garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 3 do art.º 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto), estando a infraestrutura em falta programada no programa de execução do plano, permite a classificação como solo urbano da referida frente urbana. De salientar a existência de um compromisso urbanístico, alvará de loteamento 16/1987/ALV.

No que se refere à classificação como solo urbano a totalidade da frente da Rua do Passal, a mesma foi parte, classificada como solo urbano, no PDM de 2015 e parte manteve a classificação de solo rustico, integrando a Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN),

desde do PDM de 93, mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão em discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Tendo em consideração os critérios da delimitação do solo urbano e rustico, com a respetiva programação no programa de execução do plano, da infraestrutura em falta na Rua Casimiro José Milheiro, considerou-se que a pretensão reúne condições para ser acolhida parcialmente.

1032_b - a pretensão situa-se na continuidade do solo urbano infraestruturado, numa área classificada como solo urbano no PDM publicado em 2015, que foi integrado em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública. De salientar a existência de compromisso urbanístico (alvará de loteamento 10012/2009). A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados.

Atentos ao disposto nas normas de delimitação dos perímetros urbanos, procedeu-se a continuidade e colmatção do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

1032_c - a área em análise não está edificada nem urbanizada. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão em discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artº7 do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

1032_d - a área em análise não está edificada nem urbanizada. A pretensão insere-se em solo rústico, na categoria espaço agrícola, desde o PDM de 1993, integrando uma Servidão e Restrição de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidão e restrição de utilidade pública na proposta de revisão em discussão pública. A integração em RAN, resulta da “reconhecida aptidão agrícola” e para “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação”.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artº7 do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

1032_e - a pretensão esta classificada parte como solo urbano e parte como solo rustico, integrando servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente a Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), desde do PDM de 2015, sendo integrada na proposta em revisão, em solo rustico, parte em aglomerado rural e parte em espaço agrícola, mantendo as servidões e restrições de utilidade pública.

A classificação do solo como urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas (abastecimento de água e saneamento) e de prestação dos serviços associados, pelo qual a referida pretensão não reúne as referidas condições. Considerando ainda as características territoriais da referida rua, com a existências de edificação dispersa e fragmentada, procedeu-se a classificação de parte em aglomerado rural, parte em

Os Aglomerados Rurais são uma categoria de solo rústico que correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade para os quais não se adequa a classificação de solo urbano. Nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados neste plano, considera-se que não estão reunidas condições para a classificação como solo urbano. A inclusão desta área na categoria de Aglomerado Rural permite, no entanto, a possibilidade de edificar, pelo que a pretensão foi acolhida parcialmente. De referir que o novo Regime Geral de Urbanização e Edificação, decreto-Lei nº 108/2026, de 29 de maio, em aprovação, prevê no seu artº.6º, nº 4 a possibilidade de destaque de parcela em aglomerados rurais.

1032_f - a pretensão está classificada como solo rustico, Espaço Agrícola, desde do PDM de 93, integrando servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente a Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação e as mesmas servidões e restrições na proposta de revisão. A integração em RAN resulta “reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola “conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos”, assim como a REN constitui” uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial” incompatível com o processo de edificação e urbanização.

A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artº7 do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acolhida.

3. DECISÃO	1032_a	Acolhida Parcialmente
	1032_b	Acolhida
	1032_c	Não Acolhida
	1032_d	Não Acolhida
	1032_e	Acolhida Parcialmente
	1032_f	Não Acolhida

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1033	Data	28/04/2026
N.º Processo	1718/2026/URB	Rua	
Freguesia	Argoncilhe	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

FORA DO PRAZO - Processo submetido após o término do prazo legalmente determinado para o período de discussão pública.

NOTA: O participante poderá consultar o resultado da respetiva apreciação nas peças da versão final do Plano Diretor Municipal, em particular na Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo, que reflete as opções finais de ordenamento adotadas.

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1034	Data	12/05/2026
N.º Processo	1819/2026/URB	Rua	
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

FORA DO PRAZO - Processo submetido após o término do prazo legalmente determinado para o período de discussão pública.

NOTA: O participante poderá consultar o resultado da respetiva apreciação nas peças da versão final do Plano Diretor Municipal, em particular na Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo, que reflete as opções finais de ordenamento adotadas.

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1035	Data	27/05/2026
N.º Processo	1920/2026/URB	Rua	
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

FORA DO PRAZO - Processo submetido após o término do prazo legalmente determinado para o período de discussão pública.

NOTA: O participante poderá consultar o resultado da respetiva apreciação nas peças da versão final do Plano Diretor Municipal, em particular na Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo, que reflete as opções finais de ordenamento adotadas.

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1036	Data	17/06/2026
N.º Processo	2020/2026/URB	Rua	
Freguesia	Canedo	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

FORA DO PRAZO - Processo submetido após o término do prazo legalmente determinado para o período de discussão pública.

NOTA: O participante poderá consultar o resultado da respetiva apreciação nas peças da versão final do Plano Diretor Municipal, em particular na Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo, que reflete as opções finais de ordenamento adotadas.

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1037	Data	30/06/2026
N.º Processo	2111/2026/URB	Rua	
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Proprietário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

FORA DO PRAZO - Processo submetido após o término do prazo legalmente determinado para o período de discussão pública.

NOTA: O participante poderá consultar o resultado da respetiva apreciação nas peças da versão final do Plano Diretor Municipal, em particular na Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo, que reflete as opções finais de ordenamento adotadas.

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1038	Data	03/07/2026
N.º Processo	2156/2026/URB	Rua	
Freguesia	Fornos	Tipo de Participação	--
Requerente	Mandatário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

FORA DO PRAZO - Processo submetido após o término do prazo legalmente determinado para o período de discussão pública.

NOTA: O participante poderá consultar o resultado da respetiva apreciação nas peças da versão final do Plano Diretor Municipal, em particular na Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo, que reflete as opções finais de ordenamento adotadas.

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1039	Data	06/07/2026
N.º Processo	2166/2026/URB	Rua	
Freguesia	São João de Ver	Tipo de Participação	Sugestão
Requerente	Proprietário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

FORA DO PRAZO - Processo submetido após o término do prazo legalmente determinado para o período de discussão pública.

NOTA: O participante poderá consultar o resultado da respetiva apreciação nas peças da versão final do Plano Diretor Municipal, em particular na Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo, que reflete as opções finais de ordenamento adotadas.

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1040	Data	10/07/2026
N.º Processo	2188/2026/URB	Rua	
Freguesia	Paços de Brandão	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

FORA DO PRAZO - Processo submetido após o término do prazo legalmente determinado para o período de discussão pública.

NOTA: O participante poderá consultar o resultado da respetiva apreciação nas peças da versão final do Plano Diretor Municipal, em particular na Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo, que reflete as opções finais de ordenamento adotadas.

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1041	Data	14/07/2026
N.º Processo	2219/2026/URB	Rua	
Freguesia	Lourosa	Tipo de Participação	--
Requerente	Proprietário	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

FORA DO PRAZO - Processo submetido após o término do prazo legalmente determinado para o período de discussão pública.

NOTA: O participante poderá consultar o resultado da respetiva apreciação nas peças da versão final do Plano Diretor Municipal, em particular na Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo, que reflete as opções finais de ordenamento adotadas.

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1042	Data	15/07/2026
N.º Processo	2226/2026/URB	Rua	
Freguesia	Milheirós de Poiares	Tipo de Participação	Reclamação
Requerente	Outro	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

FORA DO PRAZO - Processo submetido após o término do prazo legalmente determinado para o período de discussão pública.

NOTA: O participante poderá consultar o resultado da respetiva apreciação nas peças da versão final do Plano Diretor Municipal, em particular na Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo, que reflete as opções finais de ordenamento adotadas.

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1043	Data	15/07/2026
N.º Processo	2230/2026/URB	Rua	
Freguesia	Nogueira da Regedoura	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

FORA DO PRAZO - Processo submetido após o término do prazo legalmente determinado para o período de discussão pública.

NOTA: O participante poderá consultar o resultado da respetiva apreciação nas peças da versão final do Plano Diretor Municipal, em particular na Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo, que reflete as opções finais de ordenamento adotadas.

3. DECISÃO	--
------------	----

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

FICHA PONDERAÇÃO			
1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO			
N.º Ordem	1044	Data	02/08/2026
N.º Processo	2350/2026/URB	Rua	
Freguesia	Rio Meão	Tipo de Participação	--
Requerente	--	Âmbito	
2. PONDERAÇÃO/ ANÁLISE			

FORA DO PRAZO - Processo submetido após o término do prazo legalmente determinado para o período de discussão pública.

NOTA: O participante poderá consultar o resultado da respetiva apreciação nas peças da versão final do Plano Diretor Municipal, em particular na Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo, que reflete as opções finais de ordenamento adotadas.

3. DECISÃO	--
------------	----