



santa maria da feira
câmara municipal

2ª revisão PDM

**Relatório de Ponderação
da Discussão Pública**

agosto 2026



ÍNDICE DO RELATÓRIO

ACRÓNIMOS E SIGLAS	9
I DISCUSSÃO PÚBLICA DA PROPOSTA DA 2.ª REVISÃO DO PDM	15
I.1. Antecedentes – o processo de Revisão	15
I.2. Objetivos e enquadramento da 2.ª Revisão	25
I.3. Proposta preliminar do Plano	26
I.3.1. Constituição da Comissão Consultiva (CC)	26
I.3.1.1. Primeira reunião plenária da CC da 2.ª Revisão do PDM	27
I.3.1.2. Segunda reunião plenária da Comissão CC da 2.ª Revisão do PDM	28
I.4. Proposta de Plano a submeter a Discussão Pública	28
I.4.1. Conteúdo material e documental da proposta do Plano no âmbito da 2.ª CC	29
I.5. Processo participativo	32
I.5.1. Participação preventiva	32
I.5.2. Discussão Pública	33
I.6. Publicação e divulgação	35
I.6.1. Nos sítios oficiais	35
I.6.1.1. Deliberação Camarária	35
I.6.1.2. Em Diário da República	37
I.6.1.3. Na plataforma colaborativa de gestão territorial (PCGT)	38
I.6.2. Na página da Internet da CM SMF	39
I.6.3. Na comunicação social	40
I.6.4. Nas redes sociais	41
I.6.5. Em sessões públicas de apresentação da proposta	42
I.6.5.1. Lourosa	42
I.6.5.2. Santa Maria da Feira	43
I.7. Locais de consulta e disponibilização dos documentos	44
I.7.1. Documentos para consulta	44
I.7.2. Atendimento técnico	48
I.8. Modalidades de participação	51
I.9. Proteção de dados	51
I.10. Suspensão dos procedimentos urbanísticos	52
II ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES	55
II.1. Enquadramento geral	55



II.1.1 Considerações prévias	57
II.2. Apreciação e ponderação das participações	63
II.2.1. Metodologia e critérios de ponderação	63
II.2.2. Incidência documental das participações	68
II.2.3. Objeto das participações	68
II.3. Importância das infraestruturas públicas no planeamento	69
II.4. Fundamentação das ponderações	71
II.5. Balanço quantitativo e resultados da ponderação	73
II.5.1. Análise global das participações	73
II.5.2. Análise das participações por Freguesia	78
II.5.3. Análise das participações das Juntas de Freguesia	81
III ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA EQUIPA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO PLANO	87
IV.1. Acertos cartográficos	87
IV.2. Infraestruturas	87
IV.3. Processos que não constituem compromissos formais	88
IV.3. Edificação Dispersa	88
IV SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES À PROPOSTA – DECORRENTES DA DISCUSSÃO PÚBLICA	93
III.1. Alterações com efeito no Regulamento	93
III.2. Alterações com efeito nas Plantas de Ordenamento	103
III.3. Alterações com efeito na Programação e Plano de Financiamento	107
III.4. Alterações com efeito nas Plantas de Condicionantes	108
V CONSIDERAÇÕES FINAIS	115
VI ANEXOS	119
VI Anexo I	119
Modelo de Requerimento da Discussão Pública	119
VI Anexo II	123
Tabela de Ponderação das Participações	123
VI Anexo III	125
Tabela de Ponderação das Participações das Juntas de Freguesia	125
VI Anexo IV	127
Dados Quantitativos PDM – Discussão Pública vs PDM versão final	127
VI Anexo V	129



Dossiers dos Pedidos de Exclusão às Entidades que tutelam as Condicionantes RAN, REN e DH	129
Dossier dos Pedidos de Exclusão à DGADR – entidade que tutela a Reserva Agrícola Nacional (RAN)	131
Ofício de Aprovação da Reserva Agrícola Nacional (RAN) Final - Pós Discussão Pública (OF_ULCE_JPHC_7372/2026)	140
Dossier dos Pedidos de Exclusão à CCDR-N – entidade que tutela a Reserva Ecológica Nacional (REN)	141
Ofício de Validação da Reserva Ecológica Nacional (REN) Final - Pós Discussão Pública *	174
Dossier dos Pedidos de Exclusão do Município à APA – entidade que tutela o Domínio Hídrico (DH)	177
VI Anexo VI	217
Planta de Ponderação da Discussão Pública	217
VII FICHAS DE PONDERAÇÃO	221
I FICHA TÉCNICA	225



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Edital da deliberação e Edital da ata da reunião ordinária da CM SMF	35
Figura 2 - Aviso de Abertura - Deliberação Camarária	36
Figura 3 - Aviso em DR n.º 2510/2026/2.....	37
Figura 4 - Divulgação/publicação na PCGT	38
Figura 5 - Aviso da fase de discussão pública no site da CM SMF	39
Figura 6 - Publicação/Divulgação pela "A Voz da Feira" - Imprensa Regional	40
Figura 7 - TVC – Publicação/Divulgação pela "TVC -Televisão do Centro Lda".....	40
Figura 8 - Publicação/Divulgação pela rádio "MundialFM"	40
Figura 9 - Divulgação no Facebook do Município de SMF	41
Figura 10 - Divulgação no Instagram do Município de SMF	41
Figura 11 - Registo da 1.ª sessão pública - Lourosa	42
Figura 12 - Registo da 2.ª sessão pública - Santa Maria da Feira	43
Figura 13 - Registo da 2.ª sessão pública - Santa Maria da Feira	44
Figura 14 - Página de informação relativa à revisão do PDM em discussão pública, no site da CM SMF ..	45
Figura 15 - Conteúdo documental (PDF) da revisão do PDM disponibilizado no site da CM	47
Figura 16 - Avisos/Publicações das diversas juntas de freguesia.....	48
Figura 17 - Registo do atendimento técnico	49
Figura 18 - Agendamento do atendimento técnico nas juntas de freguesia	50
Figura 19 - Participações na plataforma "Nortear"	63
Figura 20 - Base dados Excel	64
Figura 21 - Modelo geoespacial da base de dados das participações.....	65
Figura 22 – Incidência territorial das participações por tipo de decisão de ponderação	66
Figura 23 - Modelo da ficha de ponderação	67
Figura 24 - Mapa das participações (processos) por freguesia	79
Figura 25 – Extrato da Planta de Ponderação da Discussão Pública –exemplo da visualização da participação e respetivo n.º de ordem.....	217

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Sinopse cronológica do PDM SMF	25
Tabela 2 - Quantidade contribuições no período de Participação Preventiva.....	33
Tabela 3 - Conteúdo documental disponibilizado	47
Tabela 4 - Número de participações (processos) por freguesia.....	78
Tabela 5 – Processos por Juntas de Freguesia e respetiva ponderação das participações.....	81
Tabela 6 – Resultado final das participações por Junta de Freguesia.....	83
Tabela 7 - Alterações ao regulamento - versão discussão pública vs versão final	101
Tabela 8 - Principais alterações ao Programa de Execução	107
Tabela 9 - Dados quantitativos PDM - discussão pública vs PDM versão final 2026	127



ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Tipo de requerente	57
Gráfico 2 - Tipo de participação	57
Gráfico 3 - Contagem das participações feitas por dia	58
Gráfico 4 - Contagem das participações feitas em cada semana	59
Gráfico 5 - Incidência documental das participações	68
Gráfico 6 – Ponderação das participações da discussão pública	73
Gráfico 7 – Análise comparativa da classificação do solo entre a proposta da discussão pública e a versão final do PDM	74
Gráfico 8 – Pedidos solicitados às entidades tutelares – DGADR, CCDR-N e APA	75
Gráfico 9 – Decisão da DGADR e da CCDR-N aos pedidos de exclusão das condicionantes RAN e REN	76
Gráfico 10 - Decisão das entidades tutelares quanto às condicionantes RAN e REN	76
Gráfico 11 - Número de participações (processos) por freguesia	80
Gráfico 12 - Ponderação das participações por Juntas de Freguesia	82
Gráfico 13 - Resultado final das participações das Juntas de Freguesia por critério de ponderação	84
Gráfico 14 - Dados quantitativos da discussão pública vs PDM final para aprovação - Solo Rústico	105
Gráfico 15 - Dados quantitativos da discussão pública vs PDM final para aprovação - Solo Urbano	106
Gráfico 16 - RAN - discussão pública vs versão final	109
Gráfico 17- REN - discussão pública vs versão final	110



ACRÓNIMOS E SIGLAS

AAE	Avaliação Ambiental Estratégica
ALB	Albufeiras
AMI	Área Máxima de infiltração
APA	Agência Portuguesa do Ambiente
ARE	Áreas com Risco de Erosão
ARU	Área de Reabilitação Urbana
CAOP	Carta Administrativa Oficial de Portugal
CC	Comissão Consultiva
CCDR-N	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte
CLA	Cabeceiras das Linhas de Água
CM	Câmara Municipal
CMSMF	Câmara Municipal de Santa Maria da Feira
DH	Domínio Hídrico
DL	Decreto-Lei
DGADR	Direção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural
DGT	Direção Geral do Território
DR	Diário da República
DRAP N	Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte
EA	Espaços Agrícolas
EAE	Espaços de Atividades Económicas
EDV	Entre Douro e Vouga
EE	Estrutura Ecológica
EEM	Estrutura Ecológica Municipal
EREG	Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos



EF	Espaços Florestais
IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
LAV	Linha de Alta Velocidade
LCA	Leitos dos Cursos de Água
LGBPPSOTU	Lei Geral de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo
LMAF	Leitos e Margens das Águas Fluviais
MSMF	Município de Santa Maria da Feira
ORU	Operações de Reabilitação Urbana
PCGT	Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial
PEC	Parque Empresarial da Cortiça
PDM	Plano Diretor Municipal
PEOT	Planos Especiais de Ordenamento do Território
PERM	Parque Empresarial de Reciclagem de Materiais
PMOT	Planos Municipais de Ordenamento do Território
PO	Planta de Ordenamento
POACL	Plano Ordenamento Albufeira Crestuma-Lever
PP	Plano de Pormenor
PU	Plano de Urbanização
PUACL	Plano de Urbanização da Área Central de Lourosa
RAN	Reserva Agrícola Nacional
REN	Reserva Ecológica Nacional
REOT	Relatório do Estado do Ordenamento do Território
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJREN	Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação



RH	Recursos Hídricos
SGIFR	Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais
SIG	Sistema de Informação Geográfica
SMF	Santa Maria da Feira
SR	Solo Rústico
SU	Solo Urbano
SUOPG	Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão
ZAC	Zona Ameaçadas pelas Cheias
ZEP	Zona Especial de Proteção
ZPE	Zona de Proteção Especial
UOPG	Unidades Operativas de Planeamento e Gestão



santa maria da feira
câmara municipal



| **Discussão Pública da Proposta da 2.^a Revisão do PDM**

I | DISCUSSÃO PÚBLICA DA PROPOSTA DA 2.ª REVISÃO DO PDM

I.1. Antecedentes – o processo de Revisão

I.1.1. PDM 1993

O primeiro Plano Diretor Municipal (PDM) de Santa Maria da Feira (SMF), na sua fase de elaboração, aprovação e ratificação, teve como base o revogado Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março (regime vigente à data), que tinha como objetivo regular a elaboração, aprovação e ratificação dos planos municipais de ordenamento do território, abreviadamente designados por planos municipais. A atual correspondência conceptual deste diploma é o RJIGT (DL n.º 80/2015), mais concretamente os artigos 74.º a 78.º que regem a elaboração e aprovação dos planos territoriais.

O PDM de SMF foi elaborado, aprovado e entrou em vigor no ano de 1993, tendo em 14 maio 1993 sido aprovado pela Assembleia Municipal de Santa Maria da Feira, e a 19 de agosto de 1993 ratificado pela **Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/93**, com publicação no Diário da República n.º 194/1993, Série I-B, formalizando-se assim, a sua entrada em vigor.

A 30 de Outubro de 1993, o PDM sofreu uma retificação através da **Declaração de retificação n.º 214/93**. Isto ocorreu porque as plantas anexas à aprovação não foram, por lapso, publicadas e essa retificação procede à sua publicação.

I.1.2. Alterações ao Plano de 1993

Posteriormente, através da **declaração n.º 405/2000** (2.ª série), publicada no Diário da República n.º 294/2000, série II, de 22 de setembro de 2000, foi introduzida a **primeira alteração ao plano**, onde foram alterados os artigos 8.º, 12.º, 13.º, 14.º, 16.º, 18.º, 20.º, 27.º, 29.º, 42.º, 43.º e 44.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A 29 de abril de 2005, a Assembleia Municipal de Santa Maria da Feira aprovou, o **Plano de Urbanização de Picalhos**, no município de Santa Maria da Feira (PU) e a Resolução do Conselho de Ministros n.º **147/2007**, de 28 de setembro de 2007, publicada no Diário da República n.º 188/2007, Série I de 2007-09-28, ratifica parcialmente este plano.

Este diploma, ratifica parcialmente o Plano de Urbanização de Picalhos, no município de Santa Maria da Feira, cujo Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes são anexas à resolução e dela fazem parte integrante. É excluída da ratificação o n.º 7 do artigo 6.º e o n.º 2 do artigo 36.º do regulamento acima. É ainda indicado que na área de intervenção do PU vigora



o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, mas que na sua área de intervenção ficam alterados os artigos 12.º, 13.º, 14.º e 29.º e, ainda, as disposições gráficas constantes do PDM SMF em vigor, contrárias ao disposto no Plano de Urbanização de Picalhos.

Através do Aviso n.º 8244/2020, publicado no Diário da República n.º 103/2020, Série II de 2020-05-27, é formalizada a alteração do Plano de Urbanização de Picalhos (ID do procedimento na PCGT – 380 (Ex-359)).

A Resolução do Conselho de Ministros n.º **148/2008**, de 13 de outubro de 2008, publicada no Diário da República n.º 198/2008, Série I de 2008-10-13, ratifica a **suspensão parcial** do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, pelo prazo de dois anos, com vista à implementação do **Parque Empresarial da Cortiça (PEC)**.

A Assembleia Municipal de Santa Maria da Feira aprovou esta suspensão, em 24 de junho de 2005, fundamentada na alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento social para o local, incompatíveis com as opções contidas no então PDM em vigor. A área a suspender foi de 68,60 ha, localizava-se na freguesia de Santa Maria de Lamas, e nesse território ficaram suspensas as disposições a que respeitavam os artigos 25.º a 29.º e 42.º a 44.º do regulamento.

A Resolução do Conselho de Ministros n.º **164/2008**, de 27 de outubro de 2008, publicada no Diário da República n.º 208/2008, Série I de 2008-10-27, ratifica a **suspensão parcial** do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, pelo prazo de dois anos, com vista à implementação do **parque empresarial de recuperação de materiais**.

A Assembleia Municipal de Santa Maria da Feira, a 20 de junho de 2005, aprovou esta suspensão, fundamentando a decisão, no facto da então regulamentação não permitir a implementação de um parque empresarial de recuperação de materiais importante em termos económicos e ambientais para o concelho. Nesse território ficaram suspensas as disposições a que respeitavam ao artigo 29.º do regulamento.

Através do **Aviso n.º 16337/2009**, de 18 de setembro de 2009, publicado no Diário da República n.º 182/2009, 2.ª série, de 18 de setembro de 2009 é aprovada a **segunda alteração ao regulamento** do plano diretor municipal, em que foram alterados os artigos 16.º, 44.º, 45.º, 46.º, 47.º e 48.º do regulamento.



O **Aviso n.º 2472/2012**, publicado no Diário da República n.º 33/2012, Série II de 15 de fevereiro de 2012, publica a **Suspensão Parcial** do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, por dois anos. A suspensão mencionada foi aprovada em sessão extraordinária da Assembleia Municipal de Santa Maria da Feira, realizada no dia 13 de janeiro de 2012, e fundamentada pela necessidade de instalar o **novo aterro sanitário da Sul douro**. Para a área territorial sobre a qual incide a suspensão parcial é suspenso o PDM em vigor.

O **Aviso n.º 2586/2012**, publicado no Diário da República n.º 34/2012, Série II de 16 de fevereiro de 2012, publica a **Suspensão Parcial** do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, por dois anos. A suspensão mencionada foi aprovada em sessão extraordinária da Assembleia Municipal de Santa Maria da Feira, realizada no dia 13 de janeiro de 2012, e fundamentada pela necessidade da **implementação do PERM – Parque Empresarial de Reciclagem de Materiais**. Para a área territorial sobre a qual incide a suspensão parcial é suspenso o PDM em vigor.

O **Aviso n.º 3183/2012**, de 28 de fevereiro de 2012, publicado no Diário da República n.º 42/2012, Série II de 2012-02-28, torna público a aprovação **do Plano de Urbanização da Área Central de Lourosa (PUACL)**. Este foi aprovado pela Assembleia Municipal de Santa Maria da Feira, na Reunião de 10 de fevereiro de 2011 e incluiu regulamento, plantas de zonamento e condicionantes. Para a área deste plano, as disposições regulamentares do PDM SMF que não se conformem com ele, tornam-se revogadas, nomeadamente os artigos 12.º e 15.º.

Na publicação em Diário da República n.º 41/2014, Série II de 27 de fevereiro de 2014, através dos **avisos 3103/2014 e 3104/2014**, é publicada a **prorrogação da Suspensão Parcial** do Plano Diretor Municipal, respetivamente, para a instalação do **novo aterro sanitário da Sul douro** e para a **implementação do PERM - Parque Empresarial de Recuperação de Materiais**. A assembleia municipal de SMF, aprovou em sessão ordinária de 14 de fevereiro de 2014, a prorrogação, por mais um ano, a suspensão parcial do PDM e das medidas preventivas estabelecidas para as áreas de intervenção desta suspensão, sendo que nestas áreas é suspenso o plano diretor municipal em vigor no concelho de Santa Maria da Feira.

A vigência do primeiro PDM produziu efeitos entre 1993 e 2014, mantendo-se assim, em vigor sem revisões estruturais durante cerca de 22 anos.

I.1.3. Primeira Revisão do Plano (2015)

A **1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM)**, que corresponde ao plano atualmente em vigor, foi deliberada na sessão ordinária de 30 de abril de 2015, pela Assembleia Municipal de SMF e publicada no Diário da República n.º 109/2015, Série II de 2015-06-05, através do Aviso n.º 6260/2015, de 5 de junho de 2015.

Esta revisão teve como base o revogado Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro (regime vigente à data), que tinha como objetivo desenvolver as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial. Sendo que, a atual correspondência conceptual deste diploma é o RJIGT (DL n.º 80/2015), nomeadamente no que respeita à revisão, aprovação, publicação e eficácia.

O Regulamento, em conjunto com a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes, resultado da 1.ª revisão do plano, estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no âmbito do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, que abrange a totalidade do território de Santa Maria da Feira.

A 1.ª Revisão do PDM SMF entrou em vigor no dia seguinte ao da publicação do respetivo aviso no Diário da República, ou seja, em 6 de junho de 2015.

I.1.4. Alterações ao plano após a 1.ª Revisão

Através do **Aviso (extrato) n.º 4648/2019** - Diário da República n.º 55/2019, Série II de 2019-03-19 é publicada a Aprovação da **Alteração Simplificada** do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. Sendo que, a Assembleia Municipal de Santa Maria da Feira, na sessão ordinária de 1 de fevereiro de 2019, ao abrigo do artigo 123.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, deliberou aprovar a proposta de Alteração Simplificada do Plano Diretor Municipal (PDM) para os imóveis sítos a sul da Rua 1 da **Zona Industrial da Silveirinha**, na freguesia de São João de Ver, nos termos e com os fundamentos constantes na deliberação camarária de 28 de janeiro de 2019.

Através do **Aviso (extrato) n.º 17686/2019** - Diário da República n.º 214/2019, Série II de 2019-11-07 é publicada a Aprovação da **Alteração Simplificada** do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira. Sendo que, a Assembleia Municipal de Santa Maria da Feira, na sessão ordinária de 5 de abril de 2019, ao abrigo do artigo 123.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, deliberou aprovar a proposta de Alteração Simplificada do Plano Diretor Municipal (PDM) para o imóvel sito na Rua 2 da **Urbanização de Paredinha**, na freguesia de Rio Meão, nos termos e

com os fundamentos constantes na deliberação camarária de 25 de março de 2019 (ID do procedimento na PCGT – 293 (Ex-21)).

Com base no artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, este procedimento não foi sujeito a Avaliação Ambiental. Tendo tido efeito na alteração da classificação de solo, no zonamento acústico e na planta de condicionantes.

1.1.5. Início da segunda Revisão do Plano (2019-2021)

Com base nos artigos n.º 76.º e 77.º do e RJIGT e por meio do **Aviso n.º 7705/2019**, publicado no Diário da República n.º 85/2019, Série II de 2019-05-03, é formalizado o **Início do procedimento da 2.ª revisão** do PDM de Santa Maria da Feira, deliberado na reunião ordinária de 25 de março de 2019, com um período previsto de 13 meses para a sua elaboração (ID do procedimento na PCGT – 331 (Ex-113) - atualmente caducado).

Com base no n.º 2 do artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, foi ainda, determinado um período de participação preventiva de 15 dias úteis (13/05/2019 a 31/05/2019), destinado à receção de sugestões e informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito da revisão do referido Plano.

No **Aviso n.º 8130/2019**, publicado no Diário da República n.º 90/2019, Série II de 2019-05-10, nos termos do disposto no n.º 1, do artigo 5.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro, é **constituída a Comissão Consultiva (CC)** da segunda Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

Através do **Aviso n.º 4780/2021**, publicado no Diário da República n.º 52/2021, Série II de 2021-03-16, é feita a **prorrogação do prazo de elaboração da 2.ª revisão** do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, aprovada na sua reunião ordinária de 11 de janeiro de 2021, por um período igual ao inicialmente estabelecido (13 meses), retroagindo os seus efeitos ao termo do prazo inicial, tendo em conta o prazo de suspensão e alargamento no âmbito das medidas excecionais de resposta à pandemia (até 31 de outubro de 2021).

Atendendo que, entre 2020 e 2021, o processo foi interrompido, sofrendo atrasos e prorrogações devido à pandemia COVID-19 e sobretudo em virtude do grau de complexidade dos trabalhos, não foi possível concluir a revisão do PDM nos prazos inicialmente previstos. E uma vez que não foi possível a sua prorrogação, o procedimento foi considerado caducado.

1.1.6. Reinício formal do procedimento da 2ª Revisão (2021-2026)

No seguimento da aplicação de caducidade ao primeiro procedimento da 2ª revisão do PDM SMF iniciado em 2019 e da necessidade de adequação do PDM SMF às disposições legislativas do novo RJIGT até 31 de dezembro de 2022 (decreto-lei n.º 25/2021, de 29 de março), o **Aviso n.º 22334/2021**, de 26 de novembro, publicado no Diário da República n.º 230/2021, Série II de 2021-11-26, vem formalizar o **novo início do procedimento da 2.ª revisão do Plano** Diretor Municipal de Santa Maria da Feira (PDM), aprovado na reunião ordinária de 8 de novembro de 2021, com conclusão prevista em 13 meses, até 31 de dezembro de 2022 (ID do procedimento na PCGT – 761 (Ex-208)).

Foi determinado nos termos previstos no n.º 2 do artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, um período de participação pública de 15 dias úteis (29/11/2021 a 30/12/2021), destinado à receção de sugestões e informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito da revisão do referido Plano. Foi ainda promovida uma sessão de apresentação pública no dia 2 de dezembro de 2021, na biblioteca municipal.

Na nova fase da 2.ª revisão foi feito o aproveitamento de todos os atos válidos até ao momento praticados no âmbito da primeira fase do procedimento de revisão.

No **Aviso n.º 1997/2022**, publicado no Diário da República n.º 20/2022, Série II de 2022-01-28, nos termos do disposto no n.º 1, do artigo 5.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro, é **constituída a Comissão Consultiva** da segunda Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, sendo que a 1.ª Reunião Plenária da Comissão Consultiva ocorreu a 16 de março de 2022.

Posteriormente, com a publicação do Decreto-Lei n.º 45/2022, de 8 de julho, que altera o RJIGT, o prazo para adaptação das normas de classificação e qualificação do solo, nos planos diretores municipais, foi alargado até 31 de dezembro 2023.

O Conselho de Ministros de 21 de dezembro de 2023, comunica o governo aprovou “o decreto-lei que prorroga os prazos para a incorporação das regras de classificação e qualificação de solo” e a 19 de janeiro de 2024, foi publicado o Decreto-Lei n.º 16/2024 que prorroga o prazo para inclusão nos planos municipais e intermunicipais das regras de classificação e qualificação de solo. Este novo diploma altera o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e define que os planos municipais ou intermunicipais devem, até 31 de dezembro de 2024 incluir as novas regras.

Na data fixada para a inclusão das novas regras, a 2.ª revisão do PDM SMF, encontrava-se numa avançada fase do processo, tendo acontecido a 2.ª e última Reunião Plenária da CC a 30 de janeiro de 2025, de modo que a 20 de fevereiro de 2025, a CC DR-N, I.P., emitiu o parecer final favorável condicionado. Houve ainda, uma Conferência Decisória, que ocorreu a 19 de fevereiro de 2025, devido ao facto da APA ter emitido parecer desfavorável.

1.1.7. Alterações após o início da 2ª revisão

A **Declaração n.º 120/2021**, de 25 de agosto, publicada no Diário da República n.º 165/2021, Série II de 2021-08-25, torna pública a **Alteração por Adaptação do Plano** Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, deliberada em reunião ordinária de 14 de junho de 2021 e transmitida à Assembleia Municipal, na sua sessão ordinária de 26 de junho de 2021.

A alteração por adaptação do PDM de Santa Maria da Feira ocorreu nos termos do Artigo n.º 121.º do RJIGT e da necessidade de adequação do PDM à nova Lei Geral de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LGBPPSOTU) - Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e respetivas alterações/novas versões.

O procedimento incidiu sobre a alteração do Regulamento - Alínea a) do n.º 1 do artigo 7.º; - Secção IV - Albufeira de Águas Públicas de Crestuma-Lever (Artigo 55.º ao Artigo 62.º); - Renumerados os artigos seguintes; e sobre a Planta De Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo com a incorporação das designações relevantes da Albufeira de Crestuma-Lever (ACL) - Área de Intervenção da ACL; - Área de Utilização Recreativa e de Lazer Tipo 1; - Área com Vocação Edificável; - Área de Especial Interesse Ambiental; - Área de Valorização Ecológica; - Área com Risco de Erosão.

Esta alteração materializou-se através da transposição das normas do Plano da Albufeira de Crestuma Lever (POACL), com a alteração da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo e com a republicação do Regulamento do PDM de Santa Maria da Feira, com a redação atual.

Através do **Aviso n.º 6455-B/2025/2**, de 10 de março de 2025, publicado no Diário da República n.º 48/2025, Suplemento, Série II de 2025-03-10, é tornada pública a **Reclassificação do Solo Rústico para Solo Urbano** com a categoria de espaço de atividades económicas através do procedimento simplificado de reclassificação dos solos, aprovada pela Assembleia Municipal em sessão ordinária de 21 de fevereiro de 2025.

Este procedimento enquadra-se na alínea a) do n.º 1 do artigo 72.º-A do RJIGT, que tem por objetivo a reclassificação como solo urbano na categoria de espaço de atividades económicas. A reclassificação implicou alterações à Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo (Carta 143-4). O local sujeito à reclassificação incidiu sobre uma área de 8,17 ha, contígua ao espaço de atividades económicas designado por LusoPark de modo a permitir a implantação de uma unidade industrial.

Com o **Aviso n.º 6455-C/2025/2**, de 10 de março de 2025, publicado no Diário da República n.º 48/2025, Suplemento, Série II de 2025-03-10, é feita a **identificação das áreas urbanizáveis ou de urbanização programada** para efeitos do n.º 4 do artigo 199.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual (Decreto-lei n.º 117/2024). Esta identificação foi aprovada na reunião ordinária de 10 de fevereiro de 2025.

Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 199.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), foram definidas as áreas urbanizáveis que ficaram excecionadas da suspensão prevista no n.º 3 do mesmo artigo, por nos termos do n.º 4 do artigo 199.º do RJIGT terem adquirido, entretanto, as características de solo urbano nos termos do RJIGT e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Posteriormente, com a alteração do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT, através Lei n.º 53-A/2025 - Diário da República n.º 70/2025, Suplemento, Série I de 2025-04-09, que entrou em vigor a partir de 2025-04-14, a suspensão das normas que permitiam construir em áreas urbanizáveis deixa de ser automática, passando a ser decretada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR), e apenas após audição com o município.

1.1.8. Últimos procedimentos

Terminada a fase de acompanhamento do processo da 2.ª revisão e emitido o parecer final favorável condicionado da CCDR-N, I.P, a 20 de fevereiro de 2025, a revisão encontra-se na fase de promover o início da discussão pública.

Desta forma, nos termos do artigo 89.º, em articulação com o artigo 119.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação em vigor e através do **Aviso n.º 2510/2026/2**, publicado no Diário da República n.º 25/2026, Série II de 2026-02-05, tornou-se pública a **Abertura do período de discussão pública — 2.ª revisão do Plano** Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, deliberada na reunião ordinária de 12 de janeiro de 2026. Ficou estabelecido que o período de discussão pública, para apresentação de reclamações, sugestões ou observações teria a duração de 30 dias úteis (13/02/2026 a 27/03/2026).

Também ficou deliberada a aprovação da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) e a alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN), com transposição cartográfica.

Com a abertura da discussão pública, é aplicada a suspensão de procedimentos prevista nos artigos 145.º do RJIGT e 12.º-A do RJUE, uma vez que corresponde a uma medida cautelar das opções de planeamento.

Atualmente, a 2.ª Revisão do PDM tem a fase de discussão pública concluída, e nos termos do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, procedeu à análise, ponderação e respostas às participações, no período que decorreu entre 30 de março e 31 de agosto de 2026, possuindo condições para prosseguir para a fase seguinte – Aprovação da versão Final do Plano pela Câmara e Assembleia Municipal, publicação e depósito, com entrada em vigor após a publicação em DR.

1.1.9. Conclusões

Pode concluir-se que o PDM de Santa Maria da Feira, não é um instrumento estático, tendo ao longo do tempo sofrido algumas alterações intermédias com efeitos jurídicos, particularmente desde 2015, nomeadamente com duas alterações simplificadas em 2019, uma alteração por adaptação em 2021 e uma reclassificação e suspensão de solo em 2025.

A revisão do Plano Diretor Municipal é um processo contínuo de avaliação e adaptação à realidade do município em constante transformação, tendo presente a articulação e a relação entre programas e planos territoriais, conforme artigo 44.º da LGBPPSOTU, sendo a articulação e coerência com as diretrizes por eles fixadas, tidas como orientadoras nas estratégias definidas.

A revisão do PDM visa adaptar o ordenamento do território às novas diretrizes legais e necessidades demográficas do concelho, que conta com cerca de 136 mil habitantes.



Ano	Marco	Principais acontecimentos
1993	Aprovação do 1.º PDM	Aprovação pela Assembleia Municipal (14/05/1993), ratificação pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/93 (19/08/1993) e entrada em vigor do primeiro PDM de Santa Maria da Feira.
1993	Retificação do PDM	Publicação das plantas anexas ao PDM através da Declaração de Retificação n.º 214/93.
2000	1.ª alteração ao PDM	Primeira alteração ao Regulamento do PDM, incidindo sobre diversos artigos.
2005–2014	Planos, alterações e suspensões	Aprovação do Plano de Urbanização de Picalhos, suspensões parciais do PDM (Parque Empresarial da Cortiça, Parque Empresarial de Recuperação de Materiais e novo aterro sanitário), aprovação do Plano de Urbanização da Área Central de Lourosa, segunda alteração ao Regulamento do PDM e prorrogação das suspensões.
2015	1.ª Revisão do PDM	Aprovação da 1.ª Revisão do PDM, publicada em 05/06/2015 e em vigor desde 06/06/2015.
2019	Alterações simplificadas ao PDM	Aprovação de duas alterações simplificadas ao PDM para imóveis em São João de Ver e Rio Meão.
2019	Início da 2.ª Revisão do PDM	Início formal do procedimento da 2.ª revisão, constituição da Comissão Consultiva e abertura do período de participação preventiva.
2021	Prorrogação e caducidade	Prorrogação do prazo da revisão devido à pandemia COVID-19, seguida da caducidade do procedimento por impossibilidade da sua conclusão.
2021	Reinício da 2.ª Revisão do PDM	Novo procedimento da 2.ª revisão, com aproveitamento dos atos válidos do procedimento anterior e abertura de novo período de participação pública.
2022	Comissão Consultiva	Constituição da Comissão Consultiva da 2.ª Revisão do PDM (Aviso n.º 1997/2022) e realização da 1.ª reunião plenária em 16/03/2022.
2022–2024	Alterações legislativas	Prorrogação dos prazos legais para adaptação dos PDM ao RJIGT.
2025	Conclusão da fase de acompanhamento	Realização da 2.ª reunião plenária da Comissão Consultiva, emissão de parecer final favorável condicionado da CCDD-N e conferência decisória.
2021–2025	Alterações durante a revisão	Alteração por adaptação do PDM (2021), reclassificação de solo rústico para solo urbano e identificação das áreas urbanizáveis para efeitos do RJIGT (2025).

Ano	Marco	Principais acontecimentos
2026	Discussão pública da 2.ª Revisão do PDM	Através do Aviso n.º 2510/2026/2, publicado no Diário da República em 05/02/2026, foi tornada pública a abertura da discussão pública da 2.ª revisão do PDM, deliberada na reunião ordinária da Câmara Municipal de 12/01/2026. O período de discussão pública decorreu entre 13/02/2026 e 27/03/2026, tendo sido igualmente aprovadas a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) e a alteração da Reserva Ecológica Nacional (REN).
2026 (situação atual)	Conclusão da discussão pública	Concluída a discussão pública, procedeu-se à análise, ponderação e resposta às participações (30/03/2026 a 31/08/2026), encontrando-se a 2.ª Revisão do PDM em condições de prosseguir para a aprovação da versão final pela Câmara Municipal e Assembleia Municipal, publicação, depósito e entrada em vigor após publicação em Diário da República.

Tabela 1 - Sinopse cronológica do PDM SMF

I.2. Objetivos e enquadramento da 2.ª Revisão

Os planos municipais definem os parâmetros de ocupação e de utilização do solo adequados à execução do modelo do desenvolvimento urbano. Neste enquadramento, encontrando-se o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira (PDM) na sua 2.ª revisão foram determinadas as orientações e as políticas públicas municipais de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, para o desenvolvimento sustentável do município, numa ótica de coesão territorial, com o objetivo de reforçar a sua identidade, os seus valores e melhorar a qualidade de vida da população.

Dessa forma, no âmbito da 2.ª revisão do PDM, definiram-se os objetivos estratégicos para o plano, que têm como principal foco, a consolidação do papel do concelho de Santa Maria da Feira no contexto regional.

No decorrer do processo de revisão do PDM o município submeteu, a diferentes entidades, diversas propostas, que tiveram o propósito de cumprir, por um lado, com os diferentes entendimentos e metodologias por parte das entidades que acompanham o plano e por outro, dar resposta às sucessivas alterações legislativas.

I.3. Proposta preliminar do Plano

O processo da 2.^a revisão do PDM desenvolveu-se através de diversos momentos cruciais, sendo importante apresentar, no ponto seguinte, uma súmula que enquadre e explicita os, procedimentos e conteúdos inerentes à sua evolução.

I.3.1. Constituição da Comissão Consultiva (CC)

A comissão consultiva no Plano Diretor Municipal é o órgão coletivo responsável pelo acompanhamento regular dos trabalhos de elaboração ou de revisão do plano, competindo-lhe assegurar a prossecução dos objetivos previstos no artigo 82.º do RJIGT.

A constituição da Comissão Consultiva (CC) da segunda Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, publicada pelo Aviso n.º 1997/2022, de 28 de janeiro, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 5.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro, integra um representante das seguintes entidades e/ou serviços:

- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, a qual preside;
- Direção-Geral do Território;
- Agência Portuguesa do Ambiente/Administração da Região Hidrográfica do Norte;
- Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.;
- Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte;
- Direção Regional de Cultura do Norte;
- Infraestruturas de Portugal, S. A.;
- Administração Regional de Saúde do Norte, I. P.;
- Turismo de Portugal, I. P.;
- Redes Energéticas Nacionais;
- Autoridade Nacional de Proteção Civil;
- IAPMEI - Agência para a Competitividade e Inovação, I. P.;
- Direção-Geral dos Estabelecimentos Escolares;
- Direção-Geral de Energia e Geologia;
- ANACOM - Autoridade Nacional de Comunicações;
- Instituto da Mobilidade e dos Transportes;
- APDL - Administração dos Portos do Douro, Leixões e Viana do Castelo, S. A.;
- Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana;
- Instituto Português do Desporto e Juventude, I. P.;
- Assembleia Municipal de Santa Maria da Feira;
- Câmara Municipal de Santa Maria da Feira;
- Câmara Municipal de Arouca;
- Câmara Municipal de Gondomar;
- Câmara Municipal de Ovar;

- Câmara Municipal de Espinho;
- Câmara Municipal de São João da Madeira;
- Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis;
- Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia.

Através do DL n.º 36/2023, de 26 de maio, a Direção Regional de Cultura do Norte e a Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte integram a nova configuração da CCDRN, I. P.

1.3.1.1. Primeira reunião plenária da CC da 2.ª Revisão do PDM

A 16 de março de 2022, ocorreu a 1.ª Reunião Plenária da Comissão Consultiva da 2.ª Revisão do PDM, para efeitos de:

- I. Apresentação e apreciação da proposta do plano e outros aspetos que a condicionem, designadamente, em matéria de servidões e restrições por utilidade pública;
- II. Apresentação e apreciação do relatório ambiental;
- III. Atualização da metodologia de acompanhamento e respetivo programa de trabalhos da comissão consultiva;
- IV. Apresentação pela entidade responsável pela elaboração do plano das propostas prévias de desafetações de áreas da Reserva Ecológica Nacional (REN) e da Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- V. Aprovação do regulamento interno da comissão consultiva previamente disponibilizado para apreciação na plataforma.

As entidades que compõem a CC, procederam aos respetivos pareceres, o que resultou genericamente sobre uma ponderação sobre os mesmos, relativamente ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, a compatibilidade ou conformidade da proposta com o RJIGT, a análise ao relatório ambiental, o programa de execução e plano de financiamento, o regulamento, o relatório de fundamentação do plano, as plantas que acompanham o mesmo e as matérias específicas relativamente aos recursos hídricos, à RAN e à REN (objeto de pareceres específicos autónomos).

Para efeitos da 1.ª reunião plenária da Comissão Consultiva, a CCDDR-N, I.P. emitiu parecer favorável condicionado à ponderação pela Câmara Municipal, das questões descritas no parecer emitido.

Nesta mesma reunião, seguiu a apreciação da proposta de transposição da REN em vigor para a nova cartografia de base, tendo a CCDDR-N, I.P. emitido parecer favorável condicionado às alterações/correções elencadas no respetivo parecer.

1.3.1.2. Segunda reunião plenária da Comissão CC da 2.ª Revisão do PDM

A 2.ª e última Reunião Plenária da CC da 2.ª Revisão do PDM realizou-se a 30 de janeiro de 2025, tendo em vista a ponderação e votação final da proposta do plano, com todo o seu conteúdo material e documental, incluindo a conferência procedimental prevista no Regime Jurídico da REN.

A 20 de fevereiro de 2025, a CC DR-N, I.P., emitiu o parecer final favorável condicionado (nos termos e para os efeitos do disposto do n.º 1, do artigo 85.º do RJIGT), tendo as entidades que constituem a CC, deliberado emitir “parecer favorável condicionado”, à exceção da APA e da Direção Geral de Energia e Geologia (DGEG), que emitiram parecer desfavorável quanto à proposta apresentada.

Na sequência da pronúncia desfavorável à proposta de alteração da delimitação da REN de Santa Maria da Feira (por parte da APA) foi necessário promover uma Conferência Decisória, que ocorreu a 19 de fevereiro de 2025, para efeitos de decisão final, tal como previsto no n.º 6 do artigo 11.º, de acordo com o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN).

Do conjunto das propostas de exclusões, todas as situações foram ultrapassadas, não ficando situações de desconformidade pendentes por falta de entendimento entre as entidades, conforme registado na ata da reunião da conferência decisória, do que resultou uma nova versão da Proposta de Exclusão da REN.

1.4. Proposta de Plano a submeter a Discussão Pública

O conteúdo da proposta de plano submetido no âmbito da 2.ª Comissão Consultiva está de acordo com o previsto nos artigos 96.º e 97.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro, que fixa os elementos que devem acompanhar os planos municipais de ordenamento do território, bem como com a Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo), e o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.

Acrescenta-se ainda, que o processo da 2.ª revisão do PDM é suportado por cartografia de base homologada e elaborada de acordo com as normas e especificações técnicas da Direção Geral do Território (DGT) à escala 1/10.000 - processo de homologação da DGT nº 2020/08/20-1494, 08/11/2021.

I.4.1. Conteúdo material e documental da proposta do Plano no âmbito da 2.ª CC

O Plano Diretor Municipal define o quadro estratégico bem como o modelo de desenvolvimento territorial do município e é constituído por:

- **Regulamento** - documento normativo que estabelece as regras e orientações a que obedece a ocupação, o uso e a transformação do solo, sendo aplicável à totalidade do território municipal;
- **Planta de Ordenamento** - desagregada em 7 Plantas, que representa o modelo de organização espacial do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e qualificação dos solos, as unidades operativas de planeamento e gestão definidas e, ainda, a delimitação das zonas de proteção e de salvaguarda dos recursos, valores naturais, riscos e proteções, valores patrimoniais, programação, e zonas de conflito e zonamento acústico;
- **Planta de Condicionantes** - desagregada em 2 Plantas, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

O plano é acompanhado por elementos complementares:

- **Relatório do Plano** - que explicita a estratégia e modelo de desenvolvimento local, nomeadamente os objetivos estratégicos e as opções de base territorial adotadas para o modelo de organização espacial, bem como a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais e culturais para a sua execução;
- **Relatório Ambiental** - no âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos. A AAE constitui um instrumento fundamental e interdependente no quadro do ordenamento do território municipal, introduz uma dimensão de avaliação crítica que assegura a integração dos princípios da sustentabilidade ambiental e social em todas as opções de planeamento. Desempenha um papel essencial ao identificar fatores críticos de decisão e ao avaliar os impactos decorrentes das propostas do plano. Entre estes, destacam-se a gestão do solo, a mitigação dos riscos naturais, a promoção da economia circular, a adaptação às alterações climáticas e a valorização dos recursos endógenos;



- **Programa de Execução** - identifica as intervenções estratégicas estruturantes de iniciativa ou responsabilidade municipal, demonstrando como será realizada a execução do PDM no curto, médio e longo prazo;
- **Plano de Financiamento** - fundamenta a sustentabilidade económica e financeira, sintetizando as fontes de financiamento que estão disponíveis no presente e no futuro da política de investimento no ordenamento do território, dando a conhecer os mecanismos existentes para garantir o financiamento da execução do PDMSMF, tendo como objetivo assegurar o equilíbrio entre as ações a adotar para o território e a sustentabilidade financeira e ambiental das mesmas.
Contendo, designadamente, as disposições sobre a execução das intervenções prioritárias do Estado e do município, previstas a curto e médio prazo, e o enquadramento das intervenções do Estado e municipais previstas a longo prazo;
- **Planta de Enquadramento Regional** - elaborada a escala inferior à do plano diretor municipal, com indicação dos centros urbanos mais importantes, principais vias de comunicação, infraestruturas relevantes e grandes equipamentos que sirvam o município e indicação dos demais programas e planos territoriais em vigor para a área do município;
- **Planta da Situação Existente** - com a ocupação do solo à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- **Planta da Estrutura Ecológica Municipal** - igualmente integrada na Planta de Ordenamento, que identifica e valoriza as componentes biofísicas interligando os valores naturais, culturais, recreativos e paisagísticos marcantes no território, com vista à integração dos sistemas ecológicos, garantindo a continuidade e o funcionamento entre eles;
- **Planta e Relatório de Compromissos** - com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- **Planta da Reserva Agrícola Nacional (RAN)** - que identifica os solos mais produtivos e com boa aptidão agrícola. A RAN é uma restrição de utilidade pública à qual se aplica um regime territorial especial que estabelece um conjunto de condicionamentos à utilização não agrícola do solo, identificando quais as utilizações permitidas;



- **Planta da Reserva Ecológica Nacional (REN)** - identifica a estrutura biofísica que integra o conjunto de tipologias que, pelo valor e sensibilidade ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de um regime de proteção especial - o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN). A REN é uma restrição de utilidade pública.
- **Planta e Relatório dos Recursos Hídricos** - que visam garantir o acesso equitativo à água, à sua preservação, enquanto recurso, e ao equilíbrio dos ecossistemas que integram, aspeto crucial no planeamento urbano municipal. Incorpora estratégias de forma a preservar e/ou mitigar os impactos da sua utilização, monitoriza o seu estado, face a eventuais fenómenos extremos, cada vez mais frequentes relacionados com as alterações climáticas, promovendo o desenvolvimento sustentável do concelho e da comunidade.
- **Património e Carta Arqueológica** - vertida igualmente na Planta de Ordenamento. Esta temática, no que se refere ao Património, visa identificar os elementos patrimoniais e todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura, portadores de interesse cultural relevante, devam ser objeto de especial proteção e valorização. No que se refere à carta arqueológica integra sítios arqueológicos e áreas de sensibilidade arqueológica inventariadas no concelho;
- **Relatório de Ponderação dos Pareceres das Entidades no Âmbito da 2.ª CC** - corresponde ao processo de ponderação dos contributos recebidos no âmbito do Parecer Final da CC;
- **Ficha dos dados estatísticos** - em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território.

Faz parte do plano, os seguintes elementos autónomos:

- Mapa de ruído;
- Programa Municipal de Execução (PME);
- Programa Sub-regional de Ação de Gestão Integrada de Fogos Rurais – AMP (PSA – AMP);
- Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil;
- Estratégia Local de Habitação (ELH);
- Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU);
- Programa e Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU);
- Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (EMAAC);

- Carta Educativa.

Integra ainda como documento obrigatório, após a fase de discussão pública:

- Relatório de Ponderação da Discussão Pública (documento aqui explanado);

Ponderados os pareceres das entidades constituintes da 2.^a CC a todo o conteúdo documental, atrás descrito, é chegado o momento de apresentar a proposta do plano, ao executivo municipal, no sentido da sua aprovação e deliberação da abertura do período de Discussão Pública, conforme previsto no RJIGT.

I.5. Processo participativo

A participação pública dos cidadãos no desenvolvimento dos planos municipais está prevista na lei e ocorre obrigatoriamente em determinados momentos do processo, onde os cidadãos em geral, os proprietários e entidades podem apresentar sugestões, observações ou reclamações durante a elaboração, alteração ou revisão do plano.

Os munícipes podem intervir ativamente e formalizar o seu contributo através da submissão formal por meio de um formulário. Os contributos são analisados e ponderados pela equipa responsável pelo Plano antes da aprovação final do plano, de modo a harmonizar os interesses dos privados com a estratégia de desenvolvimento territorial.

I.5.1. Participação preventiva

A participação preventiva é definida com a abertura do procedimento de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) e tem como objetivo possibilitar que qualquer cidadão, proprietário ou entidade apresente sugestões, dúvidas ou informações sobre o uso do solo e o desenvolvimento do concelho antes da criação do novo plano.

Assim, no cumprimento do n.º 2 do artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), nesta 2.^a revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, existiram dois períodos formais de participação preventiva, de 15 dias úteis cada, contados a partir do 5.º dia posterior à data da publicação do Aviso no Diário da República (13/05/2019 a 31/05/2019 e 29/11/2021 a 30/12/2021), sendo que esta duplicidade se deveu à caducidade do primeiro procedimento.

Ambos os períodos foram divulgados através de Edital, de anúncio publicado no jornal municipal e no site do município. Os interessados tiveram disponível para consulta, os termos de referência e demais documentos, no site da CM e na Divisão de Planeamento. Nestes períodos, os

cidadãos puderam apresentar as suas sugestões, observações e informações, por escrito, através do envio por correio eletrónico, por via postal, ou através de entrega presencial.

Note-se que, existiram diversas participações submetidas fora dos períodos formais, que também foram consideradas, por indicação/autorização do executivo.

Participações			
13/05/2019 a 28/11/2021	Período de participação Preventiva - Pública - 29/11/2021 a 30/12/2021	30/12/2021 a 03/12/2024	TOTAL
265	229	117	611

Tabela 2 - Quantidade contribuições no período de Participação Preventiva

Verifica-se que num universo de cerca de 136 674 pessoas, 611 participaram ativamente, traduzindo-se apenas em cerca de 0,5% dos munícipes. Destas participações, aproximadamente 85% foram pedidos de alteração de solo rústico para urbano e cerca de 10% foram pedidos de manutenção do solo urbano. Estes resultados demonstram que a maioria dos participantes interveio para alterar ou proteger o estatuto urbano dos seus terrenos.

As participações recebidas nesta fase inicial de revisão do plano foram analisadas e ponderadas durante o desenvolvimento do processo, no entanto, não garantiram o acolhimento do pedido nem implicaram uma resposta individual. Serviram essencialmente, para avaliar as intenções dos interessados de forma a que o desenho do território para novo plano consiga, por um lado, estar em sintonia com as aspirações dos munícipes, e por outro lado, em conformidade com as leis e a estratégia geral.

I.5.2. Discussão Pública

A discussão pública é um período obrigatório em que todos os interessados têm possibilidade de consultar o Plano, esclarecer as suas dúvidas e participar, apresentando os seus comentários, observações e sugestões.

O período de discussão pública é divulgado através de Aviso no Diário da República, da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio municipal na Internet. O prazo não pode ser inferior a 30 dias e terá início no 5.º dia contado a partir da publicação do Aviso em Diário da República (n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT).



Findo o período de discussão pública, o município pondera “as reclamações, as observações, as sugestões e os pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que o invoquem, designadamente:

- A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
- A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- A lesão de direitos subjetivos.”

Deverá ainda o Município, sempre que necessário ou conveniente, promover o esclarecimento direto dos interessados, quer através dos seus próprios técnicos, quer através do recurso a técnicos da administração direta ou indireta do Estado e das regiões autónomas.

Também após o término do período de discussão pública, deve o município ponderar e divulgar os resultados, designadamente, através da comunicação social, da PCGT e do seu sítio institucional na Internet, e elaborar a versão final da proposta de plano para aprovação (n.º 6, art.º 89.º do RJIGT) em reunião obrigatoriamente pública, da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal, de acordo com o n.º 7, art.º 89.º do RJIGT, uma vez que respeitam à elaboração ou aprovação de qualquer plano municipal.

Cumpra ainda salientar que, decorrido o período de discussão pública a que se refere o art.º 89.º do RJIGT, deve a Câmara Municipal remeter o processo para ponderação e validação das entidades competentes em razão da matéria, sempre que as reclamações, observações ou sugestões formuladas, e previamente acolhidas pela câmara municipal, incidam sobre Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP).

I.6. Publicação e divulgação

Com base no artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)), quando é concluído o período de acompanhamento da revisão do Plano Diretor Municipal, a câmara municipal deve proceder à abertura de um período de discussão pública, através de aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial (PCGT) e do respetivo sítio na Internet. Dessa forma, é dada a oportunidade de os interessados poderem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões.

I.6.1. Nos sítios oficiais

I.6.1.1. Deliberação Camarária

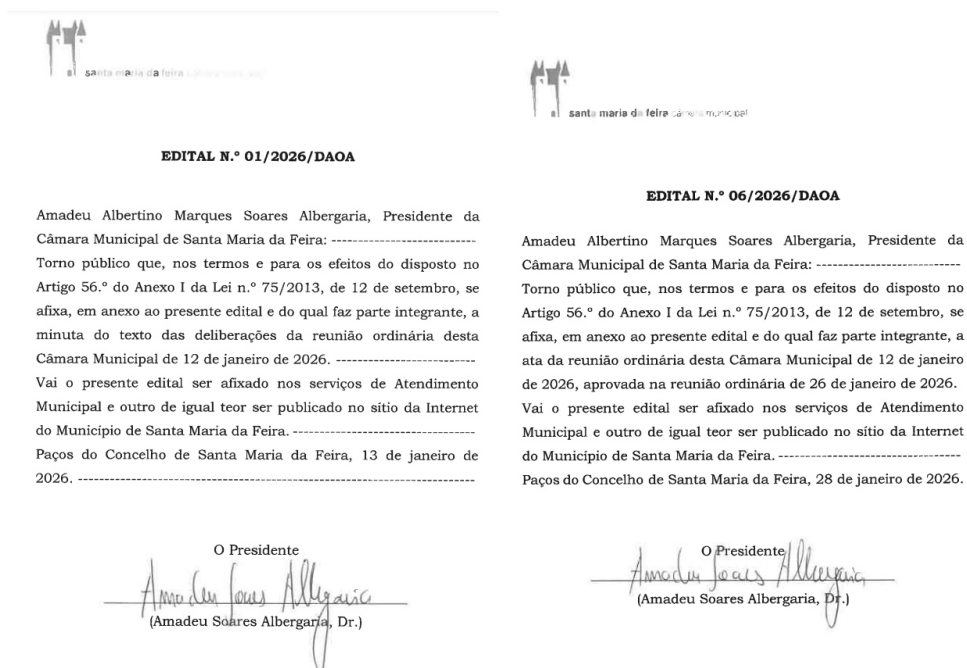


Figura 1 - Edital da deliberação e Edital da ata da reunião ordinária da CM SMF

Com a conclusão do período de acompanhamento da revisão do PDM, tendo a proposta adquirido Parecer Favorável Condicionado por parte da Comissão consultiva (CC) e com a ponderação dos pareceres finais das entidades já realizada, a proposta da 2ª revisão do Plano Diretor Municipal adquiriu a conformidade necessária para prosseguir para a abertura do período de discussão pública.

Desta forma, no dia 12 de janeiro de 2026, a proposta foi apresentada em reunião ordinária da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, que aprovou por unanimidade, proceder à abertura do período de discussão pública da 2.ª Revisão do PDM.

A ata desta reunião encontra-se disponível para consulta no site da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, anexa ao Edital n.º 06/2026/DAOA de 28 de janeiro de 2026 e o texto da deliberação também está à disposição no mesmo local, anexo ao Edital n.º 01/2026/DAOA de 13 de janeiro de 2026, sendo que este assunto integra o ponto 10 da ordem do dia, no entanto, tendo em conta a sua complexidade, em reunião foi o primeiro a ser debatido.



Aviso
Abertura do Período de Discussão Pública da
2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira

Amadeu Albertino Marques Soares Albergaria, Presidente da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, torna público, que a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira na sua reunião ordinária de 12 de janeiro de 2026, deliberou, por unanimidade, dar início ao período de discussão pública relativa à 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, nos termos do artigo 89.º, em articulação com o artigo 119.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação em vigor.

Mais deliberou estabelecer o período de discussão pública de 30 dias úteis a contar do 5.º dia após a data de publicação do presente aviso na 2.ª série do Diário da República.

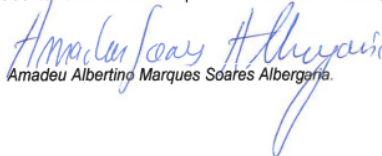
Deliberou ainda aprovar a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) e a alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional, com transposição cartográfica.

Os interessados podem consultar os documentos da proposta da 2.ª Revisão do PDM, na página da internet (<http://www.cm-feira.pt>), no serviço de Atendimento Municipal da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, sito na Rua Doutor Elísio de Castro, n.º 37- 4520-213 Santa Maria da Feira, todos os dias úteis, entre as 10.00h e as 18.00h.

A apresentação de reclamações, sugestões ou observações deverá ser efetuada em impresso próprio, disponível no Balcão Único de Atendimento ou no sítio do município (<http://www.cm-feira.pt>), a entregar diretamente ou através de endereço eletrónico santamariadafeira@cm-feira.pt ou através de correio registado a enviar para a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira - Praça da República - 4520-174 Santa Maria da Feira, até ao termo do referido período.

Paços do Município de Santa Maria da Feira, 26 de janeiro de 2026.

O Presidente da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira,



Amadeu Albertino Marques Soares Albergaria

Figura 2 - Aviso de Abertura - Deliberação Camarária

1.6.1.2. Em Diário da República

No dia 5 de fevereiro de 2026 foi publicado o aviso n.º 2510/2026/2, em Diário da República (DR), relativo à abertura do período de discussão pública da 2.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

Este documento informa que o período teria a duração de 30 dias úteis a partir do 5º dia da sua publicação.



2.ª série
N.º 25
05-02-2026

MUNICÍPIO DE SANTA MARIA DA FEIRA

Aviso n.º 2510/2026/2

Sumário: Abertura do período de discussão pública – 2.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

Torna-se público que a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira na sua reunião ordinária de 12 de janeiro de 2026, deliberou, por unanimidade, dar início ao período de discussão pública relativa à 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, nos termos do artigo 89.º, em articulação com o artigo 119.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação em vigor.

Mais deliberou estabelecer o período de discussão pública de 30 dias úteis a contar do 5.º dia após a data de publicação do presente aviso na 2.ª série do *Diário da República*.

Deliberou ainda aprovar a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) e a alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional, com transposição cartográfica.

Os interessados podem consultar os documentos da proposta da 2.ª Revisão do PDM, na página da internet (<http://www.cm-feira.pt>), no serviço de Atendimento Municipal da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, sito na Rua Doutor Elísio de Castro, n.º 37- 4520-213 Santa Maria da Feira, todos os dias úteis, entre as 10.00h e as 18.00h.

A apresentação de reclamações, sugestões ou observações deverá ser efetuada em impresso próprio, disponível no Balcão Único de Atendimento ou no sítio do município (<http://www.cm-feira.pt>), a entregar diretamente ou através de endereço eletrónico santamariadafeira@cm-feira.pt ou através de correio registado a enviar para a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira – Praça da República – 4520-174 Santa Maria da Feira, até ao termo do referido período.

26 de janeiro de 2026. – O Presidente da Câmara Municipal, Amadeu Albertino Marques Soares Albergaria.

619943175

Figura 3 - Aviso em DR n.º 2510/2026/2



1.6.1.3. Na plataforma colaborativa de gestão territorial (PCGT)

A abertura deste período, conforme determina o RJGT, foi divulgada na plataforma colaborativa de gestão territorial (PCGT), no procedimento de Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, que pertence à NUT do Norte, com processo PCGT n.º 761 (Ex-208).

Tendo este procedimento iniciado a 26 de novembro de 2021, com o aviso em DR n.º 22334/2021 - 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira — Início de Procedimentos. Posteriormente, a 5 de fevereiro de 2026, foi feita a junção do aviso do Diário da República n.º 2510/2026/2, com a divulgação do período de discussão pública a ocorrer entre os dias 13/02/2026 e 27/03/2026.

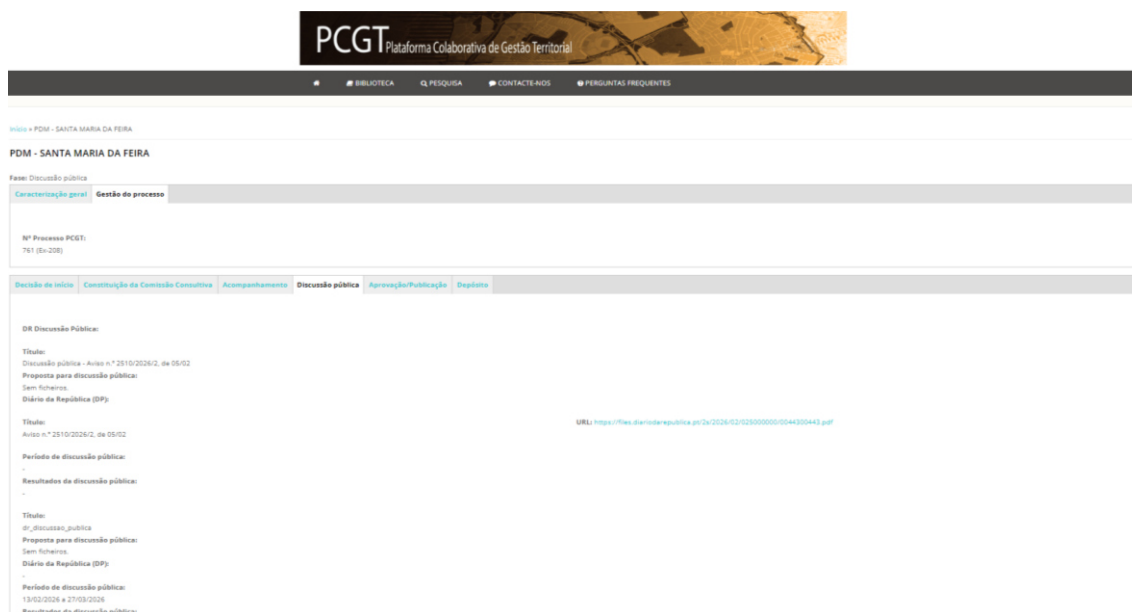


Figura 4 - Divulgação/publicação na PCGT



I.6.2. Na página da Internet da CM SMF

Através das notícias do site da câmara municipal de Santa Maria da Feira, no dia 5 de fevereiro de 2026, foi publicado o aviso da abertura do período da discussão pública da 2.ª revisão do PDM.

Este aviso também informa os munícipes das sessões públicas que se iriam realizar, dos locais de atendimento técnico e das modalidades de participação. Com links que direcionavam os cidadãos para as páginas que continham a informação mais detalhada.

The screenshot shows the official website of the Santa Maria da Feira Câmara Municipal. The header includes the council's logo and name, a search bar, and navigation links for 'município', 'documentos', 'eventos', 'diretos', and 'atendimento'. A secondary navigation bar highlights 'contratação pública', 'cultura', and 'desenvolvimento social'. Below this, a breadcrumb trail reads 'Página inicial / Notícias'. The main content area features a large aerial photograph of the town of Santa Maria da Feira, with the word 'Urbanismo' in the top left corner. To the right of the image is a '+ notícias >' link. The article title is 'Segunda revisão do PDM em fase de discussão pública'. The text of the article details the public consultation period from February 13 to March 27, 2026, for the 2nd revision of the PDM. It mentions that the council will hold two public sessions for presentation and technical assistance, both in person and online. The objective is to encourage participation and reflect the needs and aspirations of the population. The article also specifies the locations for the sessions: the Junta de Freguesia de Lourosa and the Biblioteca Municipal de Santa Maria da Feira. It further states that citizens can consult the proposal and present suggestions, requests for clarification, or complaints during the consultation period. The article concludes by emphasizing the importance of citizen participation in the PDM revision process and provides the publication date: February 5, 2026. Social media sharing icons for WhatsApp, Email, Facebook, and Twitter are located at the bottom right of the article text.

Urbanismo

segunda revisão do PDM em fase de discussão pública

De 13 de fevereiro a 27 de março, decorre o período de discussão pública da proposta da 2ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Santa Maria da Feira, publicado a 5 de fevereiro, em Diário da República. O Município vai realizar duas sessões públicas de apresentação da proposta e disponibilizar atendimento técnico permanente aos munícipes, presencial e online. O objetivo é fomentar a participação, contribuindo para que esta segunda revisão reflita as necessidades e aspirações da população.

As sessões de apresentação terão lugar nos dias 6 e 11 de fevereiro, a primeira na Junta de Freguesia de Lourosa e a segunda na Biblioteca Municipal de Santa Maria da Feira, ambas às 20h30.

Durante todo o período de discussão pública, 30 dias úteis, os interessados poderão consultar a proposta e apresentar sugestões, pedidos de esclarecimento, reclamações ou observações, seja através de atendimento técnico presencial no serviço de Atendimento Municipal, sito no nº 37 da Rua Dr. Elisio de Castro, todos os dias úteis, entre as 10h00 e as 18h00, seja através do portal oficial do Município, ou nas juntas de freguesia do concelho, de acordo com o calendário de atendimento técnico definido.

A participação dos cidadãos será sempre formalizada por escrito, em impresso próprio, disponível no Balcão Único de Atendimento (Serviço de Atendimento Municipal) ou no portal oficial do Município, e posteriormente encaminhado para o email ou remetido através de correio registado para a seguinte morada postal: Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, Praça da República, 450 – 174 Santa Maria da Feira da Feira.

A fase de discussão pública que agora entra em vigor corresponde ao período formal em que os cidadãos podem consultar a proposta final e pronunciarem-se sobre ela, etapa que ocorre após um longo período de concertação com as entidades que acompanharam e participaram na elaboração do Plano, e através da qual a Câmara Municipal e restantes envolvidos chegaram a uma versão final, que obteve parecer favorável da CCDR Norte.

A participação dos munícipes no processo de discussão pública é fundamental para que a revisão do PDM possa refletir as necessidades e aspirações da população, contribuindo para a promoção de um território sustentável e equilibrado.

Publicado a 5 de fevereiro de 2026

Figura 5 - Aviso da fase de discussão pública no site da CM SMF



I.6.3. Na comunicação social

Uma vez que o procedimento vigente, constitui uma matéria de grande complexidade, com impacto direto na vida dos munícipes, e em conformidade com a legislação, também se procedeu à divulgação deste período através de alguns meios de comunicação social da região, nomeadamente a "A Voz da Feira", a "TVC -Televisão do Centro Lda" e a rádio "MundialFM".

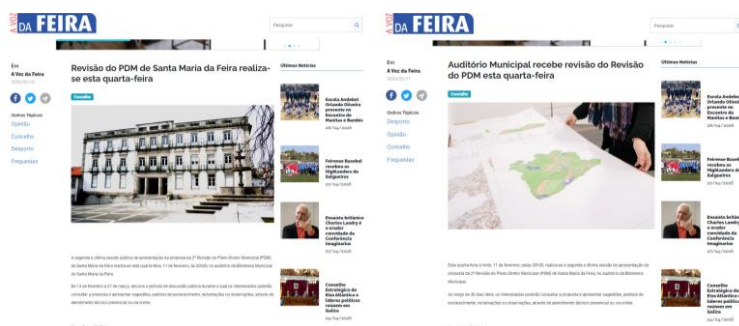


Figura 6 - Publicação/Divulgação pela "A Voz da Feira" - Imprensa Regional



Figura 7 - TVC – Publicação/Divulgação pela "TVC -Televisão do Centro Lda"



Figura 8 - Publicação/Divulgação pela rádio "MundialFM"

I.6.4. Nas redes sociais

Dado que, atualmente, as redes sociais são um dos meios mais eficazes no que toca a divulgação de informação, no caso deste procedimento, também se optou pela sua utilização, tendo sido amplamente divulgado nas plataformas oficiais município, tanto no Facebook como no Instagram, através de várias publicações no *Feed* e nas *Stories*. Publicações essas que conduziram à proliferação da partilha e consequente informação.

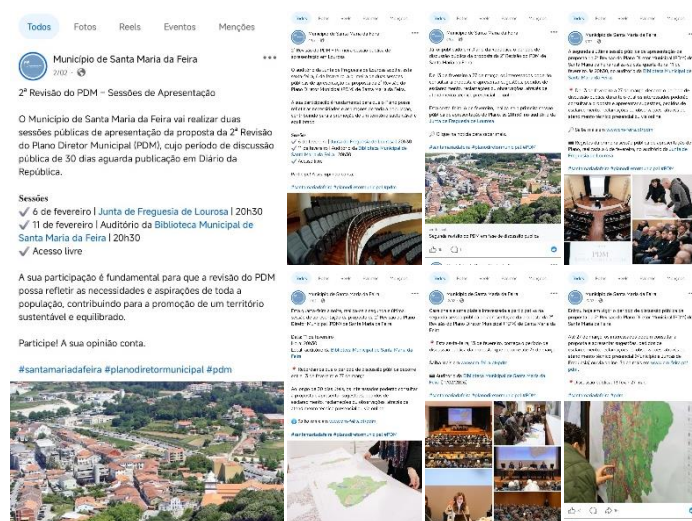


Figura 9 - Divulgação no Facebook do Município de SMF

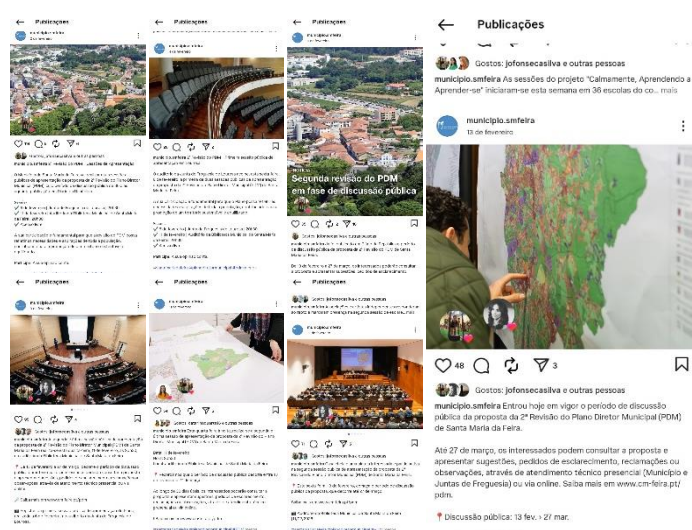


Figura 10 - Divulgação no Instagram do Município de SMF

I.6.5. Em sessões públicas de apresentação da proposta

A Câmara Municipal de Santa Maria da Feira promoveu duas sessões públicas de apresentação do Plano e das suas principais opções, de forma a informar/esclarecer a população da matéria que iria entrar em discussão pública e o impacto que esta terá nas suas vidas.

I.6.5.1. Lourosa

A primeira sessão ocorreu no auditório da junta de freguesia de Lourosa, no dia 6 de fevereiro de 2026. Contou com um auditório composto e com alguns interessados que expuseram as suas preocupações.



Figura 11 - Registo da 1.ª sessão pública - Lourosa

1.6.5.2. Santa Maria da Feira

A segunda sessão aconteceu no auditório da Biblioteca Municipal de Santa Maria da Feira, no dia 11 de fevereiro de 2026, sendo que esta teve o recinto lotado, com participação muito ativa por parte da plateia, tornando-se um momento de aprendizagem colaborativa.



Figura 12 - Registo da 2.ª sessão pública - Santa Maria da Feira



Figura 13 - Registo da 2.ª sessão pública - Santa Maria da Feira

I.7. Locais de consulta e disponibilização dos documentos

Durante o período de discussão pública, que ocorreu entre 13 de fevereiro e 27 de março, os interessados tiveram oportunidade de consultar a proposta e apresentar reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento, todos os dias úteis entre as 10h00 e 18h00.

A consulta e disponibilização dos documentos esteve disponível presencialmente, através dos atendimentos técnicos e online através do site da câmara municipal de Santa Maria da Feira.

I.7.1. Documentos para consulta

No site da CM SMF, foi produzida uma página de informação relativa à revisão do PDM, sendo que aí é possível consultar todas as informações relativas ao período de discussão pública, nomeadamente o agendamento dos atendimentos técnicos e o conteúdo documental que constitui a proposta.

Ao aceder ao site, poderiam encontrar essa página em: serviços > Território > Planeamento > Plano Diretor Municipal – 2.ª revisão.



The screenshot shows the website of Santa Maria da Feira Câmara Municipal. The header includes the logo and navigation links: município, documentos, eventos, diretos, and atendin. Below the header is a menu with icons for contratação pública, cultura, and desenvolvimento social. The main content area is titled "Proposta da 2.ª Revisão do PDM: abertura do período de Discussão Pública". It contains information about the public discussion period, sessions, and consultation. At the bottom, there are three buttons: "Para aceder ao conteúdo documental (PDF) clique AQUI", "Para emitir ou consultar plantas do PDM clique AQUI", and "Para consultar também o conteúdo documental na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), no separador Discussão Pública, clique AQUI".

Figura 14 - Página de informação relativa à revisão do PDM em discussão pública, no site da CM SMF

Nesta página, no Link “*Para emitir ou consultar plantas do PDM clique AQUI*” é possível aceder à Plataforma de Informação Geográfica MIRANTE. Aqui o munícipe pode procurar por um determinado local e através da ativação e desativação dos layers/legenda pode consultar o ordenamento e as condicionantes do Plano Diretor Municipal – 2015 e do Plano Diretor Municipal - 2ª Revisão - Discussão Pública.

Neste seguimento, também pode optar por desenhar um polígono com área do seu interesse e descarregar a informação dessa consulta através da Emissão de Plantas de Localização.



Para aceder aos documentos que compõem a proposta, bastava clicar no link “*Para aceder ao conteúdo documental (PDF) clique AQUI*”. Neste local podem consultar todos os documentos em formato PDF e JPG.

Conteúdo Documental Disponibilizado	
Regulamento - Regulamento PDM	Relatório do Plano - Relatório do Plano
Planta de Ordenamento - PO1 - Classificação e Qualificação do Solo - PO2 - Salvaguardas Ambientais e Patrimoniais - PO3 - Outros Valores Patrimoniais - PO4 - Salvaguardas, Riscos e Proteções - PO5 - Programação - PO6 - Zonamento Acústico e Zonas de Conflito - PO7 – Plano de Ordenamento de Albufeira de Crestuma-Lever1 - PO7 - Plano de Ordenamento de Albufeira de Crestuma-Lever2	Outros Relatórios - Programa Execução - Plano Financiamento - Reserva Agrícola Nacional - Reserva Agrícola Nacional (adenda) - Reserva Ecológica Nacional - Proposta de Exclusões - Relatório Ambiental - AAE - Resumo Não Técnico - Relatório Compromissos Urbanísticos - Património Cultural Edificado e em Vias de Classificação - Imóveis de Interesse Municipal - Proteção Integral - Imóveis de Interesse Municipal - Proteção Estrutural - Carta Arqueológica - Anexo I - Sítios Arqueológicos Classificados - Anexo II - Sítios Arqueológicos Não Classificados - Anexo III - Áreas de Sensibilidade Arqueológica - Domínio Hídrico
Planta de Condicionantes - PC1 - Condicionantes Gerais - PC2 - APPS e Redes de Segurança	Ficha de Dados Estatísticos - Ficha de Dados Estatísticos



Outras Plantas

- Planta Enquadramento Regional
- Planta da Situação Existente
- Planta da Estrutura Ecológica Municipal
- Planta da Reserva Agrícola Nacional
- Planta Reserva Ecológica Nacional -
Proposta de Exclusões
- Planta do Domínio Hídrico
- Planta de Compromissos Urbanísticos

Tabela 3 - Conteúdo documental disponibilizado

Figura 15 - Conteúdo documental (PDF) da revisão do PDM disponibilizado no site da CM



I.7.2. Atendimento técnico

Durante o período de discussão pública, existiu atendimento técnico permanente, todos os dias úteis entre as 10h00 e 18h00, no serviço de Atendimento Municipal da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, sito na Rua Doutor Elísio de Castro, n.º 37, 4520-213 Santa Maria da Feira.

Também houve atendimento técnico em todas as juntas de freguesia do concelho, tendo ocorrido um dia em cada junta, com agendamento previamente feito, publicado no site na CM e publicitado pelas próprias juntas de freguesias através da partilha nas suas redes sociais e afixação de posters em locais próprios.



Figura 16 - Avisos/Publicações das diversas juntas de freguesia

Estes atendimentos tiveram como objetivo esclarecer os interessados sobre o plano em revisão, sendo que aí poderiam consultar todos os documentos, tirar as suas dúvidas, nomeadamente sobre o regulamento, ordenamento e condicionantes, tendo a possibilidade de questionar e consultar a situação dos seus prédios.



Neste seguimento, a quem pretendesse, também era entregue em papel ou enviado por e-mail, a planta de ordenamento e de condicionantes com a delimitação das áreas que eram do seu interesse e o formulário de participação, para poderem preparar as suas contribuições e depois enviar através de uma das possíveis modalidades de participação.

Das consultas recebidas, na sua maioria, foram de proprietários de terrenos que pretendiam obter informações relativas à proposta de Classificação e Qualificação do Solo que abrange a sua propriedade.



Figura 17 - Registo do atendimento técnico



AGENDAMENTO - Juntas de Freguesia
Discussão Pública da 2.ª revisão do PDM

MÊS	Juntas de Freguesia	DIA
fevereiro	Argoncilhe	13
	Arrifana	16
	Caldas de São Jorge	18
	Canedo	19
	Escapães	20
	Fiães	23
	Fornos	24
	Gião	25
	Guisande	26
	Lobão	27
março	Louredo	2
	Lourosa	3
	Milheirós de Poiares	4
	Mosteirô	5
	Mozelos	6
	Nogueira da Regedoura	9
	Paços de Brandão	10
	Pigeiros	11
	Rio Meão	12
	Romariz	13
	Sanguedo	16
	Vale	17
	Vila Maior	18
	Santa Maria de Lamas	19
	São João de Ver	20
	São Miguel de Souto	23
	São Paio de Oleiros	24
	Santa Maria da Feira	25
	Sanfins	
	Travanca	26
	Espargo	

Figura 18 - Agendamento do atendimento técnico nas juntas de freguesia



I.8. Modalidades de participação

A participação dos cidadãos, considerada legítima, teve de ser realizada por escrito, em impresso/requerimento próprio disponibilizado pelo município.

Este formulário de participação estava disponível no Balcão Único de Atendimento (online) e através do Link presente na página de informação relativa à revisão do PDM em discussão pública, também no site da CM SMF.

As contribuições podiam ser entregues, através da plataforma do balcão online, pessoalmente no balcão de atendimento (Arquivo Municipal de Santa Maria da Feira), através de endereço eletrónico santamariadafeira@cm-feira.pt, ou através de correio registado a enviar para a câmara municipal de Santa Maria da Feira, com morada - Praça da República, 4520-174 Santa Maria da Feira.

No formulário de participação o requerente deveria preencher os dados solicitados, apresentar a sua fundamentação/exposição escrita e fazê-la acompanhar por planta de localização com a delimitação da área da pretensão, quando assim fizesse sentido, nomeadamente nos casos que implicariam a alteração das plantas de ordenamento.

I.9. Proteção de dados

O Município de Santa Maria da Feira (MSMF) é a entidade responsável pela recolha e tratamento dos dados pessoais dos seus utentes no contexto dos serviços que presta. Assegura que o tratamento dos dados pessoais no âmbito da finalidade para os quais os mesmos foram recolhidos.

O MSMF assume o compromisso de implementar uma cultura de minimização de dados em que apenas recolhe, utiliza e conserva os dados pessoais necessários. Também se compromete a não divulgar ou partilhar os dados pessoais dos seus utentes para fins comerciais ou de publicidade.

Somente são partilhados dados, com terceiros, com o consentimento do munícipe, no estrito cumprimento das obrigações legais cometidas ao MSMF, ou no exercício de funções de interesse público/autoridade pública.

A informação referente à proteção dos dados encontra-se disponível no site da câmara Municipal de Santa Maria da Feira, em documentos - Políticas de Privacidade, aplicando-se também no procedimento objeto deste documento.

I.10. Suspensão dos procedimentos urbanísticos

A partir do período de discussão pública, os procedimentos urbanísticos, nos termos dos artigos 145.º do RJGT e 12.º-A e 17.º, n.º 7, do RJUE, entraram num período de suspensão, configurando-se como uma medida cautelar aplicável às opções de ordenamento territorial constantes na proposta de revisão do Plano Diretor Municipal submetida a Discussão Pública.

Esta suspensão tem como finalidade impedir a realização de operações urbanísticas no território que contrariem as orientações estabelecidas no plano em fase de revisão. Esta medida produz efeitos nos procedimentos de informação prévia, licenciamento e comunicação prévia.

A suspensão dos procedimentos deixa de vigorar com a entrada em vigor da revisão do PDM ou com o decurso de 180 dias desde o início da Discussão Pública sem que o plano tenha sido aprovado. Existem, no entanto, procedimentos urbanísticos que poderão não estar sujeitos a essa suspensão, sendo nos casos de:

- Informação prévia, licenciamento e comunicação prévia referentes a obras de reconstrução ou alteração em edificações já existentes, desde que estas intervenções não provoquem ou agravem desconformidade com a legislação aplicável, ou visem a melhoria das condições de segurança e salubridade do imóvel;
- Nos procedimentos de licenciamento ou comunicação prévia instruídos com informação prévia favorável e de caráter vinculativo, nos termos do n.º 5 do artigo 17.º do RJUE;
- Nos licenciamentos em curso, cujos projetos de arquitetura tenham sido aprovados antes da suspensão;
- Nos procedimentos relativos à edificação em lotes resultantes de operações de loteamento previamente aprovadas;
- Na utilização de edifícios ao abrigo do disposto no artigo 62.º - A do RJUE;
- Nos procedimentos já licenciados, quando apenas falte a emissão do respetivo título.

Salvo as situações anteriormente referidas, os procedimentos de informação prévia, comunicação prévia e licenciamento foram suspensos, tanto os que deram entrada antes do início da Discussão Pública e ainda estavam em tramitação, como os que deram entrada posteriormente, ficaram automaticamente suspensos.

A suspensão foi levantada e o procedimento prosseguiu quando a decisão era coincidente nos dois planos (o atualmente em vigor e o que se encontrava em Discussão Pública): nesse caso, foi emitida uma decisão final, de deferimento ou de indeferimento, com caráter definitivo.

Esta informação, relativa à suspensão dos procedimentos urbanísticos, foi apresentada na página de informação relativa à revisão do PDM em discussão pública, no site da CM SMF, de forma a manter o munícipe esclarecido.



santa maria da feira
câmara municipal



| **Análise e Ponderação das Participações**

II | ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

II.1. Enquadramento geral

Nos termos do artigo n.º 6 do RJIGT, *“todas as pessoas, singulares e coletivas, incluindo as associações representativas dos interesses ambientais, económicos, sociais e culturais, têm o direito de participar na elaboração, na alteração, na revisão, na execução e na avaliação dos programas e dos planos territoriais.”*

Este direito de participação dá a possibilidade de formulação de sugestões e de pedidos de esclarecimento, no âmbito dos procedimentos em desenvolvimento, e sujeita as entidades públicas responsáveis ao dever de ponderação das propostas apresentadas, bem como de resposta fundamentada aos pedidos de esclarecimento.

O presente documento apresenta o “Relatório de Análise e Ponderação das Participações recolhidas no âmbito da Fase de Discussão Pública da 2.ª Revisão do PDM de Santa Maria da Feira”, em cumprimento do Artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio (RJIGT), que determina:

3. *“A câmara municipal pondera as reclamações, as observações, as sugestões e os pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:*
 - a. *A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;*
 - b. *A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;*
 - c. *A lesão de direitos subjetivos.*
6. *Findo o período de discussão pública, a câmara municipal pondera e divulga os resultados, designadamente, através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet, e elabora a versão final da proposta de plano para aprovação.”*

Assim, estando a 2.ª Revisão do PDM na fase de divulgação da Análise e Ponderação das Participações recebidas, este relatório tem como objetivo identificar e demonstrar as análises e ponderações realizadas, mostrar e justificar as alterações que foram incluídas e também dar resposta fundamentada a todos aqueles que o tenham invocado.



Desta forma, qualquer munícipe pode consultar e verificar:

- A forma como se processou e decorreu a discussão pública;
- Toda a informação das participações reunida e de forma sistemática;
- O resultado da análise técnica sobre o conteúdo das participações;
- As alterações incluídas na proposta final do PDM.

Note-se que ao longo do processo de revisão, para além dos períodos formais de participação (participação preventiva e discussão pública), a Equipa Técnica do município responsável desenvolveram, desde o início, diversos mecanismos de auscultação, nomeadamente:

- O município de Santa Maria da Feira, dispõe do serviço de atendimento técnico focado no ordenamento, planeamento e urbanismo, de forma regular desde as últimas décadas, a partir da criação dos serviços técnicos municipais de gestão urbanística. De modo que o atendimento agendado, no balcão de atendimento, com técnicos do PDM decorreu continuamente ao longo de todo o ano, realizando-se uma tarde por semana. Nestes atendimentos, os munícipes tiveram a possibilidade de individualmente apresentar, sugestões, esclarecer questões e expor os seus problemas relacionados com PDM.
- Ao longo do tempo, em paralelo ao desenvolvimento do processo de revisão, o município, promoveu momentos de partilha para que as juntas de freguesia participassem de forma ativa, uma vez que possuem um papel importante enquanto transmissoras das necessidades da população local.
- Desde a publicação do Plano em Vigor até à abertura da fase de Discussão Pública da 2.ª Revisão. Essas participações foram analisadas, de forma contínua pela equipa técnica, e sempre que possível, integradas na nova proposta do Plano.

A ponderação das participações assume especial relevância, porque revela as dinâmicas emergentes para o território em análise. Desta forma, os capítulos seguintes sistematizam a informação mais relevante referente às participações e apresentam as alterações feitas na proposta final do Plano.

II.1.1 Considerações prévias

Numa apreciação sumária e quantitativa das participações apresentadas, verifica-se que 61% dos cidadãos que submeteram o seu contributo são proprietários dos terrenos, havendo ainda 22% que se apresentam como interessados. Estes últimos podem ser um indicador do potencial interesse de investidores para o território do município.

Dos participantes, cerca de 40% assume o seu contributo como uma reclamação e cerca de 37% como uma sugestão, uma vez que perto de 13% atribui a dualidade reclamação/sugestão.

Os restantes 10% estão distribuídos pelos requerentes que fazem uma observação, um pedido de esclarecimento ou simplesmente não categorizam a sua participação.

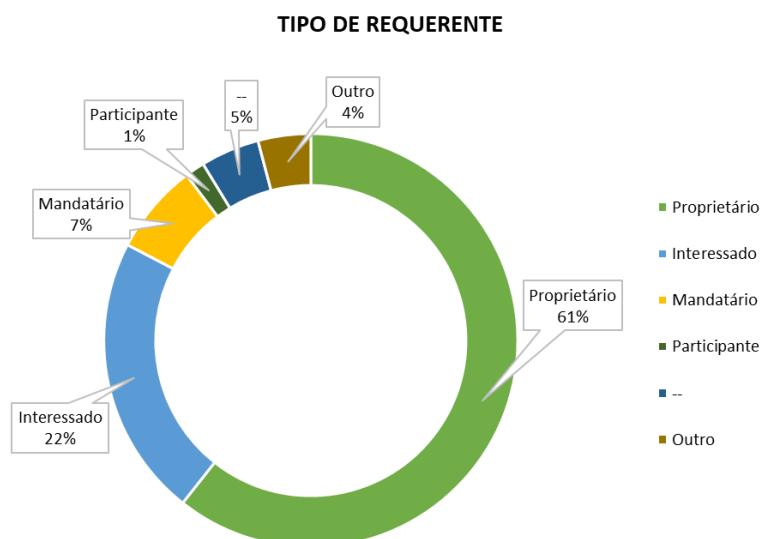


Gráfico 1 - Tipo de requerente

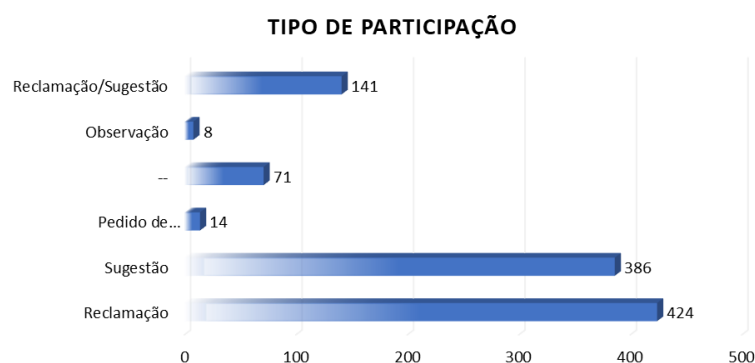


Gráfico 2 - Tipo de participação

Nos dois gráficos abaixo pode verificar-se a distribuição temporal das participações submetidas por todos os interessados. No primeiro gráfico está espelhada a participação diária, dos 30 dias úteis do período formal e no segundo gráfico/tabela os valores são agrupados por semana. Ambos refletem uma consciencialização ou assimilação inicial mais diminuto e um aumento progressivo com o passar do tempo, culminando numa última semana e principalmente um último dia muito intenso e conturbado.

Apesar dos meios digitais dominarem a nossa atualidade, ainda existiu uma extraordinária afluência à entrega das participações no modo presencial. Havendo ainda participações do mesmo local e requerente, submetidas em mais do que uma modalidade, como exemplo, houve situações que enviaram por e-mail e depois também entregaram presencialmente, originando processos diferentes para as mesmas pretensões.

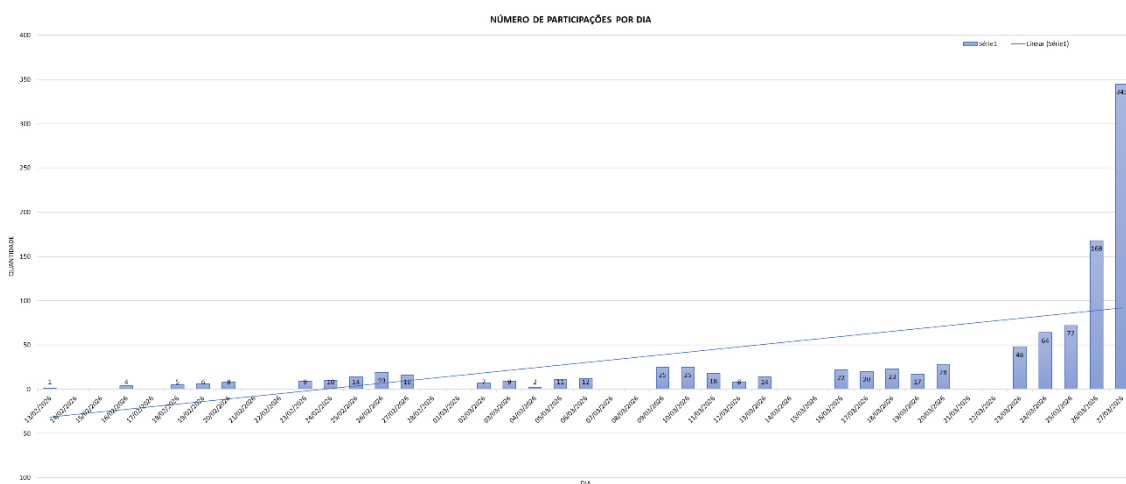


Gráfico 3 - Contagem das participações feitas por dia

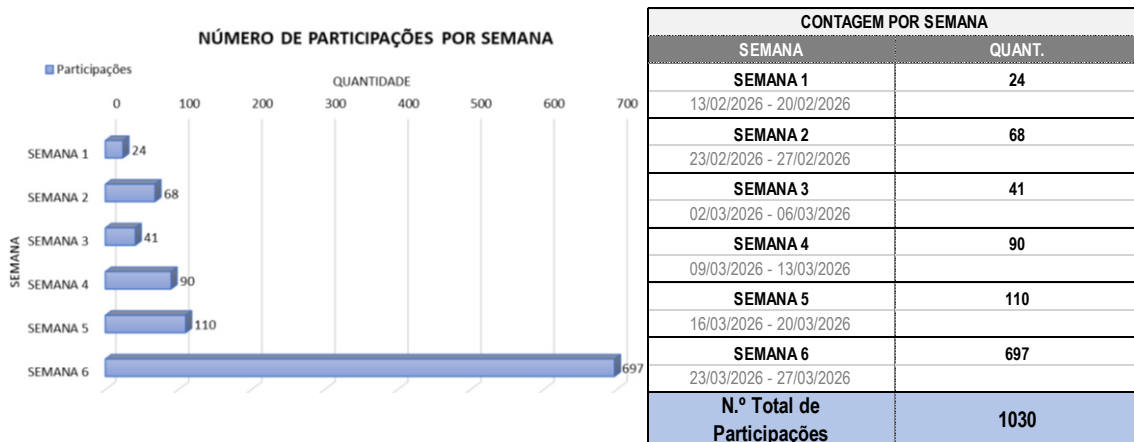


Gráfico 4 - Contagem das participações feitas em cada semana

Nos tópicos seguintes do presente documento, são exibidos os dados estatísticos que resultaram da análise das participações recebidas durante o período de discussão pública do plano, acompanhados por algumas observações/conclusões.

Durante o período de discussão pública foram recebidos 1030 processos, que devido à existência de mais do que um pedido/sugestão/participação em cada processo, resultou num total de 1184 participações.

Dos 1030 processos, estão incluídos procedimentos mal instruídos, repetidos e, ainda, aditamentos a participações válidas em que acrescentam informação complementar. Para além destes, 13 participações foram entregues fora de prazo do período de discussão pública, que não se encontram totalizados no n.º total de participações. Existiram assim:

- **150 processos**, 7 dos quais são duplicados, para o mesmo local, requerentes diferentes, mas com a mesma intenção “Contestação ao alargamento da zona industrial de Fiães”:

Nº Ordem 49 - Proc. 376/2026/URB; Nº Ordem 56 - Proc. 399/2026/URB; Nº Ordem 57 - Proc. 399/2026/URB;
Nº Ordem 58 - Proc. 402/2026/URB; Nº Ordem 59 - Proc. 402/2026/URB; Nº Ordem 73 - Proc. 418/2026/URB;
Nº Ordem 75 - Proc. 418/2026/URB; Nº Ordem 99 - Proc. 461/2026/URB; Nº Ordem 140 - Proc. 522/2026/URB;
Nº Ordem 141 - Proc. 524/2026/URB; Nº Ordem 144 - Proc. 530/2026/URB; Nº Ordem 145 - Proc. 533/2026/URB;
Nº Ordem 146 - Proc. 534/2026/URB; Nº Ordem 148 - Proc. 536/2026/URB; Nº Ordem 150 - Proc. 538/2026/URB;
Nº Ordem 151 - Proc. 539/2026/URB; Nº Ordem 153 - Proc. 541/2026/URB; Nº Ordem 155 - Proc. 543/2026/URB;
Nº Ordem 163 - Proc. 553/2026/URB; Nº Ordem 164 - Proc. 553/2026/URB; Nº Ordem 167 - Proc. 556/2026/URB;
Nº Ordem 168 - Proc. 556/2026/URB; Nº Ordem 171 - Proc. 558/2026/URB; Nº Ordem 174 - Proc. 561/2026/URB;
Nº Ordem 175 - Proc. 562/2026/URB; Nº Ordem 176 - Proc. 562/2026/URB; Nº Ordem 177 - Proc. 563/2026/URB;
Nº Ordem 178 - Proc. 563/2026/URB; Nº Ordem 188 - Proc. 575/2026/URB; Nº Ordem 192 - Proc. 579/2026/URB;
Nº Ordem 224 - Proc. 626/2026/URB; Nº Ordem 225 - Proc. 627/2026/URB; Nº Ordem 232 - Proc. 637/2026/URB;



Nº Ordem 233 - Proc. 638/2026/URB; Nº Ordem 235 - Proc. 640/2026/URB; Nº Ordem 237 - Proc. 642/2026/URB;
Nº Ordem 238 - Proc. 643/2026/URB; Nº Ordem 283 - Proc. 712/2026/URB; Nº Ordem 284 - Proc. 713/2026/URB;
Nº Ordem 356 - Proc. 814/2026/URB; Nº Ordem 357 - Proc. 815/2026/URB; Nº Ordem 376 - Proc. 837/2026/URB;
Nº Ordem 377 - Proc. 838/2026/URB; Nº Ordem 378 - Proc. 839/2026/URB; Nº Ordem 388 - Proc. 850/2026/URB;
Nº Ordem 435 - Proc. 901/2026/URB; Nº Ordem 447 - Proc. 914/2026/URB; Nº Ordem 484 - Proc. 953/2026/URB;
Nº Ordem 526 - Proc. 999/2026/URB; Nº Ordem 528 - Proc. 1001/2026/URB; Nº Ordem 531 - Proc. 1004/2026/URB;
Nº Ordem 535 - Proc. 1008/2026/URB; Nº Ordem 543 - Proc. 1016/2026/URB; Nº Ordem 546 - Proc. 1019/2026/URB;
Nº Ordem 576 - Proc. 1049/2026/URB; Nº Ordem 580 - Proc. 1053/2026/URB; Nº Ordem 582 - Proc. 1055/2026/URB;
Nº Ordem 585 - Proc. 1058/2026/URB; Nº Ordem 587 - Proc. 1060/2026/URB; Nº Ordem 590 - Proc. 1063/2026/URB;
Nº Ordem 591 - Proc. 1064/2026/URB; Nº Ordem 592 - Proc. 1065/2026/URB; Nº Ordem 593 - Proc. 1066/2026/URB;
Nº Ordem 595 - Proc. 1068/2026/URB; Nº Ordem 596 - Proc. 1069/2026/URB; Nº Ordem 597 - Proc. 1070/2026/URB;
Nº Ordem 598 - Proc. 1071/2026/URB; Nº Ordem 600 - Proc. 1073/2026/URB; Nº Ordem 601 - Proc. 1074/2026/URB;
Nº Ordem 603 - Proc. 1076/2026/URB; Nº Ordem 604 - Proc. 1077/2026/URB; Nº Ordem 608 - Proc. 1081/2026/URB;
Nº Ordem 613 - Proc. 1086/2026/URB; Nº Ordem 616 - Proc. 1089/2026/URB; Nº Ordem 620 - Proc. 1093/2026/URB;
Nº Ordem 621 - Proc. 1095/2026/URB; Nº Ordem 624 - Proc. 1099/2026/URB; Nº Ordem 626 - Proc. 1101/2026/URB;
Nº Ordem 629 - Proc. 1104/2026/URB; Nº Ordem 630 - Proc. 1105/2026/URB; Nº Ordem 635 - Proc. 1110/2026/URB;
Nº Ordem 636 - Proc. 1111/2026/URB; Nº Ordem 637 - Proc. 1112/2026/URB; Nº Ordem 641 - Proc. 1116/2026/URB;
Nº Ordem 643 - Proc. 1118/2026/URB; Nº Ordem 646 - Proc. 1121/2026/URB; Nº Ordem 648 - Proc. 1123/2026/URB;
Nº Ordem 651 - Proc. 1126/2026/URB; Nº Ordem 653 - Proc. 1128/2026/URB; Nº Ordem 655 - Proc. 1130/2026/URB;
Nº Ordem 657 - Proc. 1132/2026/URB; Nº Ordem 664 - Proc. 1139/2026/URB; Nº Ordem 665 - Proc. 1140/2026/URB;
Nº Ordem 668 - Proc. 1143/2026/URB; Nº Ordem 669 - Proc. 1144/2026/URB; Nº Ordem 671 - Proc. 1147/2026/URB;
Nº Ordem 672 - Proc. 1148/2026/URB; Nº Ordem 673 - Proc. 1149/2026/URB; Nº Ordem 674 - Proc. 1150/2026/URB;
Nº Ordem 685 - Proc. 1162/2026/URB; Nº Ordem 686 - Proc. 1163/2026/URB; Nº Ordem 687 - Proc. 1164/2026/URB;
Nº Ordem 688 - Proc. 1165/2026/URB; Nº Ordem 689 - Proc. 1166/2026/URB; Nº Ordem 690 - Proc. 1167/2026/URB;
Nº Ordem 691 - Proc. 1168/2026/URB; Nº Ordem 692 - Proc. 1169/2026/URB; Nº Ordem 693 - Proc. 1170/2026/URB;
Nº Ordem 694 - Proc. 1171/2026/URB; Nº Ordem 695 - Proc. 1172/2026/URB; Nº Ordem 696 - Proc. 1173/2026/URB;
Nº Ordem 697 - Proc. 1174/2026/URB; Nº Ordem 698 - Proc. 1175/2026/URB; Nº Ordem 699 - Proc. 1176/2026/URB;
Nº Ordem 700 - Proc. 1177/2026/URB; Nº Ordem 701 - Proc. 1178/2026/URB; Nº Ordem 702 - Proc. 1179/2026/URB;
Nº Ordem 703 - Proc. 1180/2026/URB; Nº Ordem 705 - Proc. 1182/2026/URB; Nº Ordem 706 - Proc. 1183/2026/URB;
Nº Ordem 708 - Proc. 1185/2026/URB; Nº Ordem 710 - Proc. 1187/2026/URB; Nº Ordem 711 - Proc. 1188/2026/URB;
Nº Ordem 712 - Proc. 1189/2026/URB; Nº Ordem 713 - Proc. 1190/2026/URB; Nº Ordem 714 - Proc. 1191/2026/URB;
Nº Ordem 715 - Proc. 1192/2026/URB; Nº Ordem 716 - Proc. 1193/2026/URB; Nº Ordem 717 - Proc. 1194/2026/URB;
Nº Ordem 718 - Proc. 1195/2026/URB; Nº Ordem 719 - Proc. 1196/2026/URB; Nº Ordem 720 - Proc. 1197/2026/URB;
Nº Ordem 721 - Proc. 1198/2026/URB; Nº Ordem 723 - Proc. 1200/2026/URB; Nº Ordem 724 - Proc. 1201/2026/URB;
Nº Ordem 726 - Proc. 1203/2026/URB; Nº Ordem 727 - Proc. 1204/2026/URB; Nº Ordem 729 - Proc. 1206/2026/URB;
Nº Ordem 730 - Proc. 1207/2026/URB; Nº Ordem 731 - Proc. 1208/2026/URB; Nº Ordem 732 - Proc. 1209/2026/URB;
Nº Ordem 733 - Proc. 1210/2026/URB; Nº Ordem 736 - Proc. 1213/2026/URB; Nº Ordem 737 - Proc. 1214/2026/URB;
Nº Ordem 744 - Proc. 1221/2026/URB; Nº Ordem 778 - Proc. 1255/2026/URB; Nº Ordem 780 - Proc. 1257/2026/URB;
Nº Ordem 871 - Proc. 1350/2026/URB; Nº Ordem 981 - Proc. 1478/2026/URB; Nº Ordem 982 - Proc. 1479/2026/URB.



- **15 processos** duplicados (incluindo os 7 referidos na alínea anterior). Esta duplicação teve origem em erros de submissão e aditamentos (junção de documentos) a participações válidas:

Nº Ordem 5 - Proc. 282/2026/URB; Nº Ordem 37 - Proc. 353/2026/URB; Nº Ordem 56 - Proc. 399/2026/URB;
Nº Ordem 57 - Proc. 399/2026/URB; Nº Ordem 58 - Proc. 402/2026/URB; Nº Ordem 59 - Proc. 402/2026/URB;
Nº Ordem 66 - Proc. 410/2026/URB; Nº Ordem 67 - Proc. 410/2026/URB; Nº Ordem 73 - Proc. 418/2026/URB;
Nº Ordem 75 - Proc. 418/2026/URB; Nº Ordem 80 - Proc. 426/2026/URB; Nº Ordem 81 - Proc. 426/2026/URB;
Nº Ordem 133 - Proc. 514/2026/URB; Nº Ordem 160 - Proc. 282/2026/URB; Nº Ordem 163 - Proc. 553/2026/URB;
Nº Ordem 164 - Proc. 553/2026/URB; Nº Ordem 167 - Proc. 556/2026/URB; Nº Ordem 168 - Proc. 556/2026/URB;
Nº Ordem 169 - Proc. 557/2026/URB; Nº Ordem 170 - Proc. 557/2026/URB; Nº Ordem 175 - Proc. 562/2026/URB;
Nº Ordem 176 - Proc. 562/2026/URB; Nº Ordem 177 - Proc. 563/2026/URB; Nº Ordem 178 - Proc. 563/2026/URB;
Nº Ordem 206 - Proc. 514/2026/URB; Nº Ordem 300 - Proc. 353/2026/URB; Nº Ordem 325 - Proc. 768/2026/URB;
Nº Ordem 366 - Proc. 768/2026/URB; Nº Ordem 547 - Proc. 1020/2026/URB; Nº Ordem 549 - Proc. 1020/2026/URB.

- **17 processos** que não foram instruídos corretamente, ou seja, foram gerados, mas não foram adicionados quaisquer documentos, tendo sido considerado “Erro Nortear”, porque em todos os casos o requerente abriu novo processo e submeteu o pedido:

Nº Ordem 233 - Proc. 638/2026/URB; Nº Ordem 905 - Proc. 1388/2026/URB; Nº Ordem 998 - Proc. 1506/2026/URB;
Nº Ordem 999 - Proc. 1507/2026/URB; Nº Ordem 1000 - Proc. 1508/2026/URB; Nº Ordem 1001 - Proc. 1509/2026/URB;
Nº Ordem 1002 - Proc. 1510/2026/URB; Nº Ordem 1003 - Proc. 1511/2026/URB; Nº Ordem 1004 - Proc. 1512/2026/URB;
Nº Ordem 1005 - Proc. 1513/2026/URB; Nº Ordem 1006 - Proc. 1514/2026/URB; Nº Ordem 1007 - Proc. 1515/2026/URB;
Nº Ordem 1008 - Proc. 1516/2026/URB; Nº Ordem 1009 - Proc. 1517/2026/URB; Nº Ordem 1010 - Proc. 1518/2026/URB;
Nº Ordem 1011 - Proc. 1519/2026/URB; Nº Ordem 1012 - Proc. 1520/2026/URB.

- **1 processo** submetido com requerimento sem preencher (totalmente vazio) e sem planta associada, impossibilitando assim qualquer análise:

Nº Ordem 1026 - Proc. 1543/2026/URB

- **13 processos** submetidos após o término do prazo legalmente determinado para o período de discussão pública:

Nº Ordem 990 - Proc. 1488/2026/URB; Nº Ordem 1019 - Proc. 1530/2026/URB; Nº Ordem 1033 - Proc. 1718/2026/URB;
Nº Ordem 1034 - Proc. 1819/2026/URB; Nº Ordem 1035 - Proc. 1920/2026/URB; Nº Ordem 1036 - Proc. 2020/2026/URB;
Nº Ordem 1037 - Proc. 2111/2026/URB; Nº Ordem 1038 - Proc. 2156/2026/URB; Nº Ordem 1039 - Proc. 2166/2026/URB;
Nº Ordem 1040 - Proc. 2188/2026/URB; Nº Ordem 1041 - Proc. 2219/2026/URB; Nº Ordem 1042 - Proc. 2226/2026/URB;
Nº Ordem 1043 - Proc. 2230/2026/URB;



Quanto ao tratamento das 13 participações que deram entrada após o termo do prazo legalmente estabelecido para o período de discussão pública, sem prejuízo da sua natureza extemporânea e do facto de, por esse motivo, não integrarem formalmente o procedimento de participação pública previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, os respetivos contributos foram objeto de apreciação técnica e de ponderação material, tendo sido analisados na elaboração da versão final do Plano sempre que o respetivo conteúdo se revelou pertinente e suscetível de contribuir para uma melhor prossecução dos objetivos de interesse público subjacentes ao procedimento de planeamento.

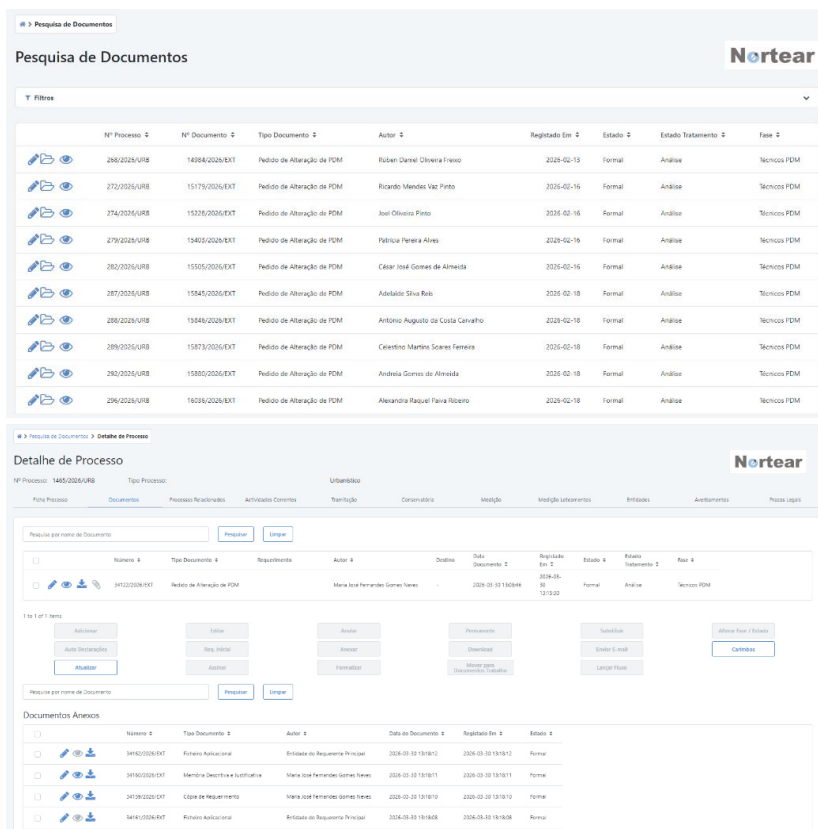
Atendendo à sua apresentação fora do prazo legalmente fixado, não foram elaboradas fichas individuais de ponderação (anexas a este Relatório) relativas a estes contributos, por não constituírem participações formalmente abrangidas pelo procedimento de discussão pública. Todavia, a respetiva apreciação material traduz a observância do direito de participação consagrado no artigo 6.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, em articulação com os princípios da boa administração, da prossecução do interesse público, da proporcionalidade e da boa gestão procedimental, assegurando que nenhum contributo potencialmente relevante para a qualidade, fundamentação e adequação das soluções de ordenamento foi desconsiderado pelo simples facto de ter sido apresentado após o termo do prazo legalmente previsto para o efeito.

Assim, os requerentes cujos contributos foram apresentados fora do prazo de discussão pública, e relativamente aos quais não foi elaborada ficha individual de ponderação, poderão aferir o resultado da respetiva apreciação através da consulta das peças que integram a versão final do Plano Diretor Municipal, designadamente das plantas aplicáveis ao respetivo processo. Para esse efeito, deverá ser consultada, em particular, a Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo, por constituir a peça do Plano que estabelece o regime de classificação e qualificação dos solos e que reflete as opções finais de ordenamento adotadas.

II.2. Apreciação e ponderação das participações

II.2.1. Metodologia e critérios de ponderação

Uma vez que existiram várias modalidades para poder submeter as participações no período de discussão pública da 2ª. Revisão do PDM de SMF (plataforma do balcão online, pessoalmente no balcão de atendimento, através do endereço eletrónico e de correio registado), à medida que foram recebidas, foram introduzidas na **plataforma de gestão urbanística** do município de SMF, denominada como “**Nortear**”, num *workflow* próprio criado para esta matéria, no qual a cada participação, foi atribuído um número de processo “0000/2026/URB” e um número de documento “0000/2026/EXT” para o formulário de participação com o nome “Pedido de Alteração de PDM”. Anexo ao formulário também foram introduzidos os restantes documentos entregues pelo requerente, nomeadamente a planta de localização, essencial para identificar a área da pretensão.



The screenshot displays the 'Nortear' platform interface, which is used for managing urban planning documents. It is divided into two main sections: 'Pesquisa de Documentos' (Document Search) and 'Detalhe de Processo' (Process Detail).

Pesquisa de Documentos: This section features a search bar and a table of documents. The table has columns for 'Nº Processo', 'Nº Documento', 'Tipo Documento', 'Autor', 'Registado Em', 'Estado', 'Estado Tratamento', and 'Fase'. It lists several documents related to 'Pedido de Alteração de PDM'.

Detalhe de Processo: This section provides a detailed view of a specific process. It includes a 'Pesquisa de Documentos' sub-section with a search bar and a table of documents. Below this, there is a 'Documentos Anexos' (Attached Documents) section with a table listing documents such as 'Relatório de Avaliação', 'Memória Descritiva e Justificativa', and 'Cópia de Requerimento'.

Figura 19 - Participações na plataforma "Nortear"



Em paralelo foi criada uma **base de dados (tabela) em Excel**, onde se atribuiu um “número de ordem” para cada processo e nas situações em que há desdobramentos, ou seja, em que um processo integra mais do que um pedido/prédio, foram criadas alíneas sob o processo original “0000_a...”.

Nesta tabela inventariou-se todas as participações de forma a sintetizar e resumir os objetivos e características insertos em cada uma, nomeadamente:

- O número do processo;
- O nome do requerente;
- A freguesia da pretensão;
- A ponderação/decisão;
- A classificação da área no PDM em vigor;
- A classificação para a proposta final do PDM;
- A necessidade de consulta às tutelas;
- A necessidade de programação;
- A existência de compromissos urbanísticos;
- A existência de processos em aprovação ou aprovados;
- A existência de infraestruturas;
- A necessidade alterar o regulamento;
- A resposta das Tutelas;
- Um campo para outras notas relevantes, como por exemplo condicionantes vigentes, intervenções previstas e relação com outras participações.

N.º	Nº Processo	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Solicitado à Tutela	Programação	Compromissos urbanísticos	Processos em aprovação e/ou aprovados	Infraestruturas	Alteração ao Regulamento
656	1131/2026/URB	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
657	1132/2026/URB	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
658	1133/2026/URB	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
659	1134/2026/URB	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO
660	1135/2026/URB	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO
661	1136/2026/URB	Acolhida	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
662	1137/2026/URB	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
663	1138/2026/URB	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
664	1139/2026/URB	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
665	1140/2026/URB	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

Figura 20 - Base dados Excel

Com o objetivo de assegurar a uniformidade e de modo a tornar o tratamento e análise dos dados sistemáticos, à medida que as participações foram rececionadas foram georreferenciadas e criada uma base de dados no **Sistema de Informação Geográfica (SIG)** do município de Santa Maria da Feira (Software GeoMedia).

Nesta base de dados criada especificamente para a ponderação das participações, foram criados campos para introduzir informações relevantes, nomeadamente o número de processo, o ano, o número de ordem, a freguesia, a ponderação/decisão e as observações (onde se justifica a decisão).

Adicionalmente, para garantir maior rigor na apreciação, foram consultados/sobrepostos outros elementos, designadamente, ortofotomapas, as infraestruturas atualizadas à data, compromissos urbanísticos, pedidos de informação prévia, processos de licenciamento de operações urbanísticas (construção e loteamento), condicionantes, entre outros relevantes para apoio à decisão.

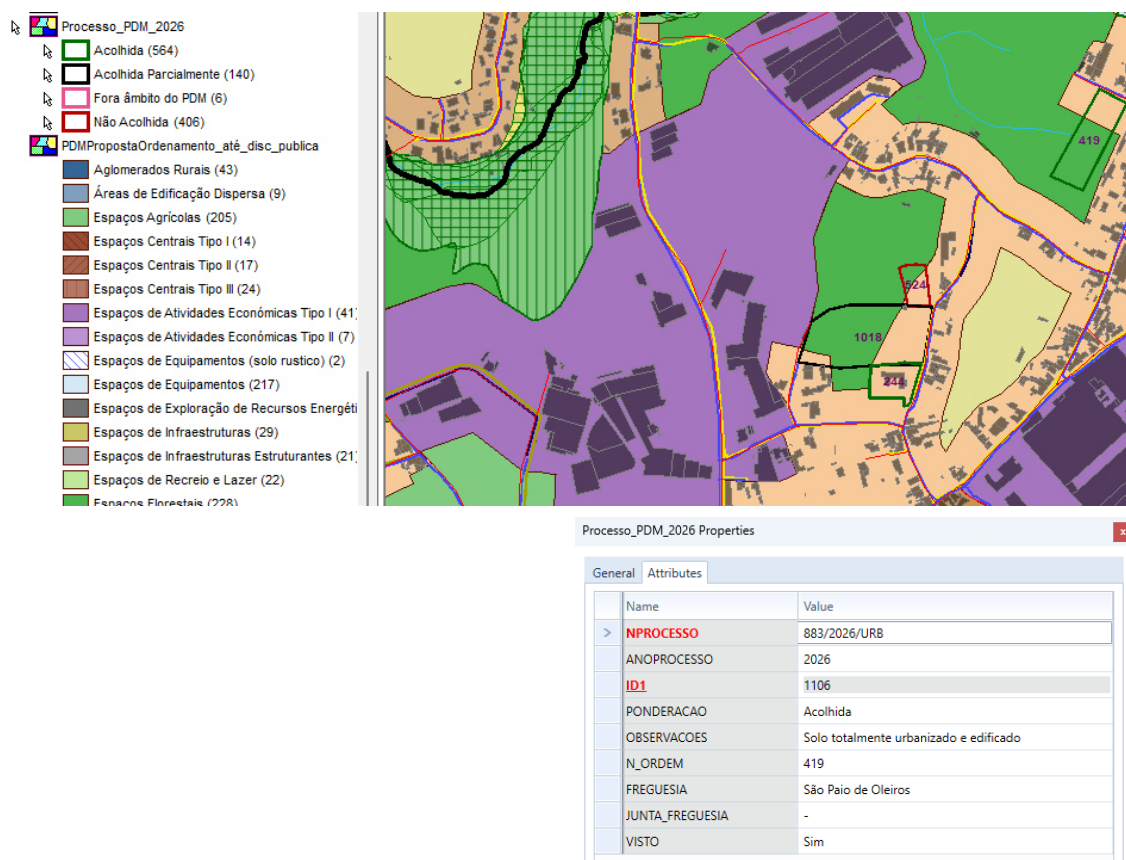


Figura 21 - Modelo geoespacial da base de dados das participações

Nos casos específicos da REN, RAN e Domínio Hídrico (DH), existiu uma primeira apreciação/análise por parte da equipa, mas o resultado final decorreu de uma análise/decisão final em conjunto com as entidades que tutelam estas áreas. A equipa responsável pelo Plano fez a sua ponderação e proposta e submeteu esta às entidades responsáveis, como são CCDDR-N (REN), DGADR (RAN) e APA (DH). Resultou de duas reuniões decisórias que ocorreram na sede de cada entidade tutelar (nos dias 8 e 10 de julho) tendo sido “Acolhidas” ou “Não Acolhidas” as propostas do município (ver Processo completo no Anexo V).

A georreferenciação e a criação da base de dados revelam-se fundamentais para uma melhor perceção na análise dos dados e sobretudo para a ponderação e tomada de decisão final. Desta forma, foi feita uma análise cruzada entre as tipologias das pretensões e a sua incidência espacial, tanto no PDM em vigor como no plano apresentado em discussão pública, que complementou a análise individual de cada contributo.

A ponderação de cada processo estará disponível para consulta numa planta adicional, designada **Planta de Ponderação da Discussão Pública**, na qual se encontra representado o limite georreferenciado de cada participação associando um número de ordem.

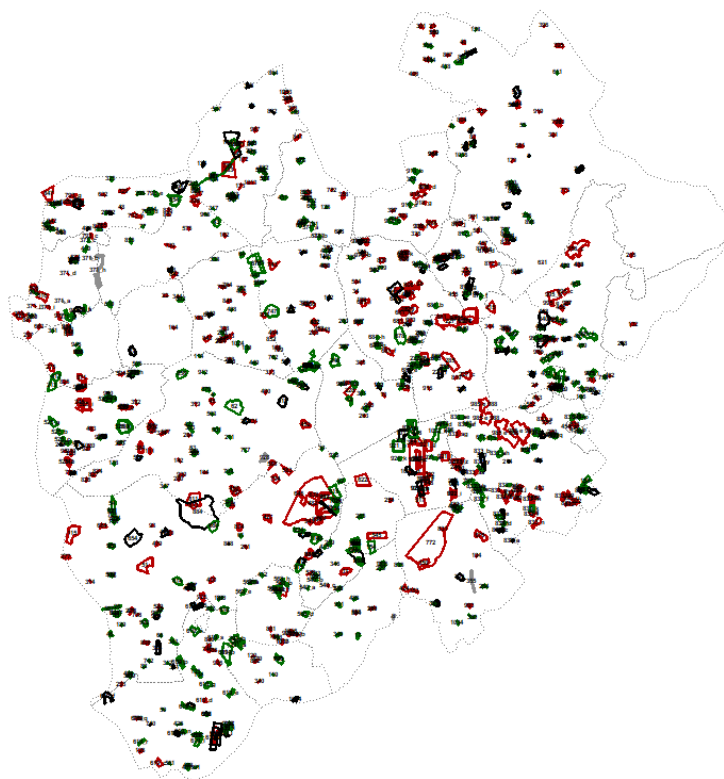


Figura 22 – Incidência territorial das participações por tipo de decisão de ponderação

A cada processo submetido ao Município foi atribuído um número de ordem, o qual se encontra identificado nessa planta. Complementarmente, o Anexo II apresenta uma tabela que relaciona o número do processo com o respectivo número de ordem e a correspondente decisão de ponderação e outros elementos necessários.

Importa ainda referir que, nos casos em que uma participação incluía mais do que um pedido ou sugestão, o número de ordem foi desdobrado, mantendo-se o número original e acrescentando-se uma letra identificativa (por exemplo: 872_a, 872_b, etc.), permitindo assim distinguir a ponderação atribuída a cada pedido ou sugestão.

A análise e ponderação de cada participação está refletida nas **Fichas de Ponderação** que foram elaboradas individualmente, explanando a decisão final e a sua justificação.

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

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

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

[illegible]

Figura 23 - Modelo da ficha de ponderação

II.2.2. Incidência documental das participações

Com base no ponto 2 do formulário preenchido por cada participante, verifica-se que a incidência documental das participações recaiu maioritariamente sobre a Planta de Ordenamento, seguida da Planta de Condicionantes. Dos 1 030 processos apresentados, 935 (cerca de 90%) incidiram sobre pedidos de alteração da classificação do solo, enquanto 352 participações (cerca de 34%) solicitaram alterações às condicionantes, designadamente à REN, RAN e Domínio Hídrico, com vista à sua afetação para solo urbano.

Importa salientar que a análise do conteúdo das participações revelou uma incidência documental distinta da preenchida pelos participantes no formulário de participação. Verificou-se, em particular, que diversas pretensões foram identificadas pelos participantes como incidindo sobre o Regulamento, quando, na realidade, não implicavam qualquer alteração regulamentar.

Com efeito, embora os formulários registem 65 pedidos de alteração ao Regulamento, a análise técnica concluiu que apenas 10 participações correspondem efetivamente a propostas de alterações ao respetivo Regulamento.

INCIDÊNCIA DOCUMENTAL DAS PARTICIPAÇÕES

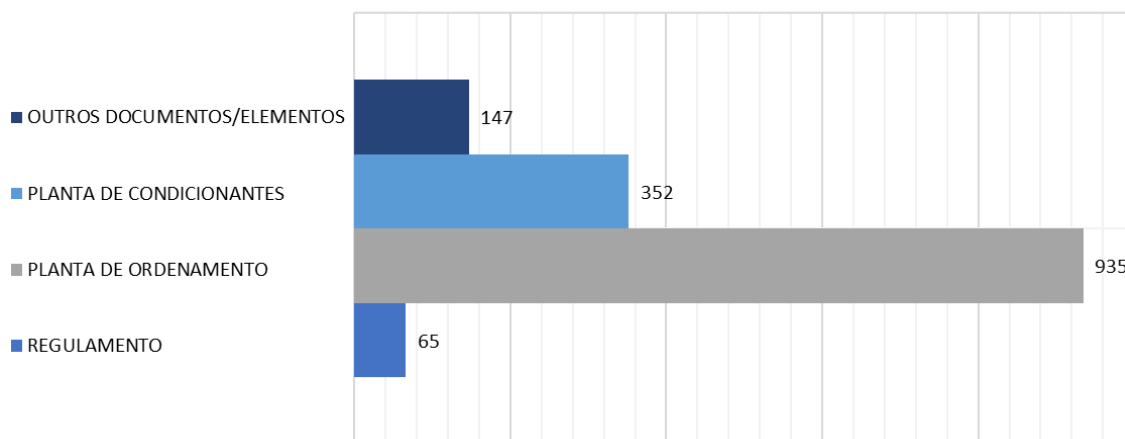


Gráfico 5 - Incidência documental das participações

II.2.3. Objeto das participações

A grande maioria das participações teve como objeto a alteração da planta de ordenamento com o objetivo de obter capacidade edificatória nos seus terrenos.

Assim, o tipo de participações que teve maior impacto nesta discussão pública foram os pedidos de alteração do solo rústico para urbano com vista à construção para habitação. Muitas destas

alterações implicariam também a desafetação de servidões administrativas ou restrições de utilidade pública por serem terrenos abrangidos por essas condicionantes.

Ainda assim, parte considerável destas intenções resultam de situações, em que as parcelas, no PDM em vigor se encontravam em solo urbano ou urbanizável e com a revisão passaram a integrar as categorias de solo rústico.

II.3. Importância das infraestruturas públicas no planeamento

Conforme explanado no Decreto-lei n.º 194/2009 *“As atividades de abastecimento público de água às populações, de saneamento de águas residuais urbanas e de gestão de resíduos urbanos constituem serviços públicos de carácter estrutural, essenciais ao bem-estar geral, à saúde pública e à segurança coletiva das populações, às atividades económicas e à proteção do ambiente”*. Desta forma, a existência de infraestruturas e/ou a sua exequibilidade urbanística apresenta-se como um dos aspetos fundamentais na estratégia da nova configuração do plano.

O diploma acima mencionado estabelece o regime jurídico dos serviços municipais de abastecimento público de água, de saneamento de águas residuais e de gestão de resíduos urbanos, e segundo o seu número 2 do artigo n.º 59, *“o serviço de abastecimento público de água e de saneamento de águas residuais urbanas através de redes fixas considera-se disponível desde que o sistema infraestrutural da entidade gestora do serviço esteja localizado a uma distância igual ou inferior a 20 m do limite da propriedade.”*.

Relativamente à ligação de imóveis edificados aos sistemas de abastecimento público de água e de saneamento de águas residuais, o artigo n.º 69.º refere que: *“Todos os edifícios, existentes ou a construir, com acesso ao serviço de abastecimento público de água ou de saneamento de águas residuais devem dispor de sistemas prediais de distribuição de água e de drenagem de águas residuais devidamente licenciados, de acordo com as normas de conceção e dimensionamento em vigor, e estar ligados aos respetivos sistemas públicos”*.

No âmbito do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), a ausência de infraestruturas públicas, nomeadamente o abastecimento de água, saneamento, eletricidade ou arruamentos, num prédio constitui, por norma, fundamento obrigatório para o indeferimento do pedido de licenciamento de obras de construção. Com base no artigo 24.º, devem ser rejeitadas as pretensões que:

“2 - b) A operação urbanística constituir, comprovadamente, uma sobrecarga inoportável para as infraestruturas ou serviços gerais existentes ou implicar, para o município, a construção ou manutenção de equipamentos, a realização de trabalhos ou a prestação de serviços por este

não previstos, designadamente quanto a arruamentos e redes de abastecimento de água, de energia elétrica ou de saneamento;

5 - O pedido de licenciamento das obras referidas na alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º deve ser indeferido na ausência de arruamentos ou de infraestruturas de abastecimento de água e saneamento ou se a obra projetada constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incompatível para as infraestruturas existentes.”

O artigo 25.º do mesmo diploma, refere que “...*pode haver deferimento do pedido desde que o requerente, na audiência prévia, se comprometa a realizar os trabalhos necessários ou a assumir os encargos inerentes à sua execução, bem como os encargos de funcionamento das infraestruturas por um período mínimo de 10 anos.*”

O Regulamento n.º 340/2016, de 30 de março, denominado como Regulamento dos Serviços Públicos Municipais de Abastecimento de Água e Saneamento no Concelho de Santa Maria da Feira, estabelece as regras de prestação dos serviços municipais de abastecimento de água e saneamento aos utilizadores no concelho de Santa Maria da Feira. De modo que a exploração dos mencionados serviços municipais se encontra concessionada à sociedade Indaqua Feira - Indústria de Águas de Santa Maria da Feira, S.A. (Entidade Gestora).

Nos termos do artigo 6.º do regulamento acima mencionado, “*é obrigatório instalar em todos os prédios a construir, remodelar ou ampliar Sistemas de Distribuição e Drenagem Predial, devidamente licenciados de acordo com as normas de conceção e dimensionamento em vigor, sendo esta obrigação extensível a prédios já existentes à data da instalação dos Sistemas de Abastecimento de Água e de Drenagem...*”. Considerando-se que “*os Serviços se encontram disponíveis desde que os respetivos sistemas estejam localizados a uma distância igual ou inferior a 20 (vinte) metros do limite da propriedade.*”

Com base no artigo 8.º e 9.º deste mesmo regulamento, no caso dos prédios que se encontrem a mais de 20 metros da rede, a Entidade Gestora (Indaqua Feira), com prévia aprovação da CM SMF, fixará as condições em que poderá ser estabelecida a ligação, tendo em consideração os aspetos técnicos e financeiros. E nas situações em que seja possível a instalação dos ramais, serão cobrados aos requerentes as tarifas de construção.

Uma das situações em que a instalação dos Serviços Públicos Municipais de Abastecimento de Água e Saneamento pode ser considerada técnica e/ou financeiramente inviável é quando há a necessidade de recorrer a sistemas elevatórios para bombear líquidos (geralmente esgoto ou águas residuais) de um nível mais baixo para um mais alto, para que o efluente siga por gravidade até à ETAR. Tendo em conta os custos de instalação e sobretudo de manutenção, apenas é viável quando existe densidade urbana/populacional que justifique o investimento.

Uma vez que o licenciamento urbanístico apenas é admitido em locais infraestruturados, conclui-se que as zonas onde o serviço não se considera disponível e que a sua instalação não está prevista ou não tem viabilidade técnica ou financeira para a sua concretização, considera-se que não possui os requisitos necessários para adquirir uma classificação de solo urbano.

II.4. Fundamentação das ponderações

Na análise e ponderação das participações e consequente fundamentação das decisões das mesmas, entendeu-se ser fundamental assegurar o princípio da igualdade de tratamento. Desta forma, há um esforço pela inibição da prevalência de qualquer interesse privado em detrimento de outro, de maneira a evitar qualquer forma de discriminação.

As alterações à proposta do PDM, que resultaram da ponderação das contribuições dos munícipes, foram norteadas pelos princípios de desenvolvimento equilibrado e sustentável do território, na procura por salvaguardar os princípios do Plano e as expectativas legítimas dos cidadãos.

Desta forma, a análise e ponderação das participações assentaram nos seguintes princípios:

- Enquadramento na estratégia global e nos objetivos fundamentais do Plano;
- Correção dos perímetros urbanos de forma a impulsionar a consolidação urbana, desde que cumpridos os critérios de continuidade e infraestruturação estabelecidos no modelo territorial e quadro legal em vigor;
- Não gerar impacto na estrutura global do Plano e na sua harmonia territorial.

Foi elaborada uma análise e ponderação individual de todas as participações, que se reflete nas “fichas de ponderação” (ver capítulo VII) elaboradas para cada pretensão, na georreferenciação de todas as participações numa base de dados própria e também numa tabela Excel que contempla os critérios de ponderação e resumo e situação de todas as contribuições e decisão final.

A ponderação das participações recebidas durante o período de discussão pública teve a preocupação de assegurar um tratamento equitativo e basear-se em fundamentos objetivos e claros de modo a não se revelar discriminatória para nenhum dos participantes.

Respeitando estes princípios, foram estabelecidos critérios de ponderação que permitissem fundamentar, de forma objetiva, a decisão sobre o acolhimento, ou não, das participações apresentadas. Assim, no que respeita aos critérios de análise adotados, importa referir que essa ponderação assentou na verificação de um conjunto de critérios destinados a aferir se cada pretensão apresentada, incidente sobre solo rústico, reunia as condições necessárias para a sua integração em solo urbano.



Importa, contudo, salientar que os critérios de análise definidos não se limitaram às pretensões incidentes sobre solo rústico. A análise deste tipo de pretensões é aqui objeto de especial destaque por corresponder à tipologia com maior número de participações apresentadas e por constituir a matéria sujeita a um escrutínio legal mais exigente, em virtude do regime aplicável à reclassificação do solo. Não obstante, os mesmos princípios e critérios de ponderação foram igualmente aplicados às participações respeitantes a prédios já integrados em solo urbano, bem como a outras situações em que os participantes requeriam alterações ao regime de uso do solo, designadamente a alteração da respetiva subcategoria, assegurando-se, em todos os casos, uma apreciação uniforme, objetiva, coerente e conforme com os objetivos e critérios subjacentes ao processo de planeamento territorial.

Assim, foram considerados os seguintes critérios:

- Condicionantes ou servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- Infraestruturas;
- Processos em aprovação e/ou aprovados;
- Compromissos urbanísticos;
- Restrições regulamentares;
- Outros, como por exemplo o modelo de desenvolvimento territorial estratégico e a consolidação dos perímetros urbanos.

Deste modo, importa salientar que, sempre que não se verificava o cumprimento integral dos critérios definidos, tornou-se necessário proceder a uma avaliação da viabilidade do acolhimento da participação. Em muitos casos, para assegurar o cumprimento do enquadramento legal aplicável, revelou-se igualmente necessária a programação dessas áreas, desde que a sua integração não compromettesse o modelo de desenvolvimento territorial preconizado.

A ponderação anteriormente descrita, sustentada no cruzamento das bases de dados previamente desenvolvidas em ambiente SIG e em Excel, permitiu fundamentar a decisão relativa a cada participação, a qual se traduziu nas seguintes categorias:

Acolhida: quando a proposta apresentada satisfaz as condições necessárias para constarem na versão final dos documentos do Plano;

Acolhida parcialmente: quando a proposta apresentada satisfaz apenas em parte as condições necessárias para constarem na versão final dos documentos do Plano;

Não acolhida: quando a proposta apresentada não satisfaz as condições necessárias para constarem na versão final dos documentos do Plano;

Fora de âmbito do PDM: quando a proposta apresentada se encontra fora do âmbito do Plano Diretor Municipal, ou seja, cujo conteúdo não tem enquadramento em matéria



de PDM, como por exemplo por se tratarem de temáticas da gestão urbanística, ou de projeto, ou delimitações de ARU/ORU, entre outros;

Repetida: quando o mesmo requerente submeteu a mesma participação, delimitação da área solicitada e respetiva fundamentação. Nesta situação, será somente apresentado na Planta de Ponderação da Discussão Pública, uma delimitação e um n.º de ordem.

Tendo em conta os tipos de participações apresentadas foi possível tipificar um conjunto de respostas para propósitos muito semelhantes, tipificações essas que se encontram vertidas nas respetivas fichas constantes do **Capítulo VII – Fichas de Ponderação** do presente relatório.

II.5. Balanço quantitativo e resultados da ponderação

II.5.1. Análise global das participações

Da ponderação das 1166 participações apresentadas durante o período de discussão pública resultaram as decisões do Município, bem como das entidades responsáveis pelas tutelas da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e da Reserva Ecológica Nacional (REN), designadamente a DGADR e a CCDR-N, respetivamente.

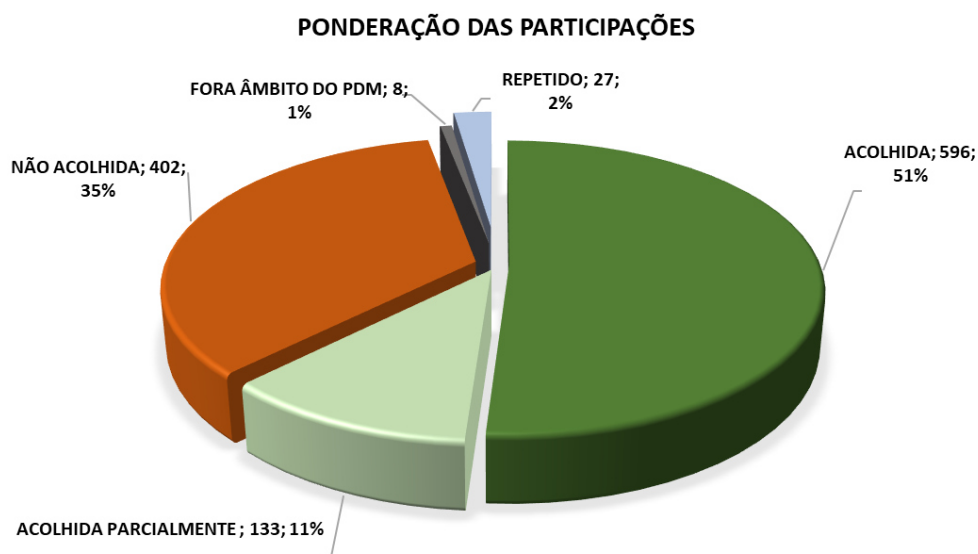


Gráfico 6 – Ponderação das participações da discussão pública

Dessa análise conclui-se que 51% das participações foram acolhidas e 11% foram acolhidas parcialmente, perfazendo um total de 62% de participações com decisão favorável, total ou parcial. Estas decisões incidiram, fundamentalmente, sobre propostas de alteração da classificação de solo rústico para solo urbano.

Na sequência da ponderação das participações e das decisões proferidas pelas entidades competentes, verificou-se uma alteração da proposta submetida a discussão pública. Em termos globais, registou-se uma diminuição da área classificada como solo rústico de 4,07% relativamente à proposta inicial, acompanhada por um aumento da área classificada como solo urbano de 5,90%. Dá-se nota que esta análise reflete a evolução dos valores calculados para a mesma classe de solo em dois períodos temporais distintas, ou seja, os períodos da proposta da discussão pública do PDM e da proposta para aprovação final.

Estas alterações refletem a incorporação das participações consideradas procedentes, bem como a compatibilização da proposta com os pareceres e decisões das entidades competentes, traduzindo o resultado final do processo de ponderação da discussão pública.

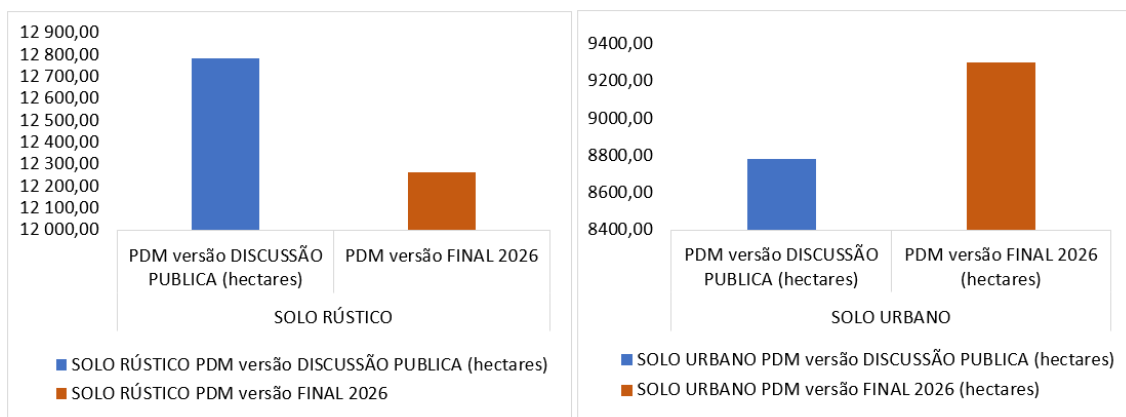


Gráfico 7 – Análise comparativa da classificação do solo entre a proposta da discussão pública e a versão final do PDM

No decurso da ponderação verificou-se a existência de 185 pedidos de alteração à Planta de Condicionantes, especificamente pedidos de alteração das condicionantes RAN e REN, pedidos estes cujo objetivo principal é o de conversão para solo urbano.

Neste âmbito, a equipa responsável pela elaboração do Plano, após análise e ponderação, submeteu os pedidos às respetivas entidades competentes e, conforme anteriormente referido, foram tomadas decisões após duas reuniões técnicas com a DGADR e a CCDR-N, entidades

que tutelam as condicionantes RAN e REN, avaliando o respetivo acolhimento ou não acolhimento.

Foram igualmente analisadas 6 participações relativas ao Domínio Hídrico (DH), sob tutela da APA, às quais se acrescem 10 pedidos adicionais apresentados pelo município, cuja apreciação exige a verificação da respetiva não integração no Domínio Hídrico no âmbito do PDM. Deste modo, totalizam-se 16 pedidos de alteração ao Domínio Hídrico submetidos pelo município à APA.

Da ponderação destas participações e de uma nova análise global à proposta do Plano, identificaram-se situações que carecem de correção para garantir uma integração rigorosa e coerente da informação do Domínio Hídrico no PDM.

Assim os pedidos de exclusão do município à APA, decorreram da verificação de pequenos troços de cursos de água cuja inexistência física é evidente, alguns deles já objeto de pareceres anteriores emitidos pela APA, I.P. no âmbito de processos de licenciamento, outros resultam de desfasamentos entre a representação cartográfica e a realidade física do território, assinalados pelo município.

Foram igualmente submetidos pelo município dois pedidos adicionais à APA, resultantes de participações apresentadas em sede de Discussão Pública, relacionados com alterações ao POACL. Estes pedidos visam resolver a situação de um conjunto de edificações existentes, para o qual se propõe a classificação como aglomerado rural (solo rústico), garantindo a coerência entre a realidade territorial, o enquadramento legal aplicável e a adequada integração desta informação no PDM.

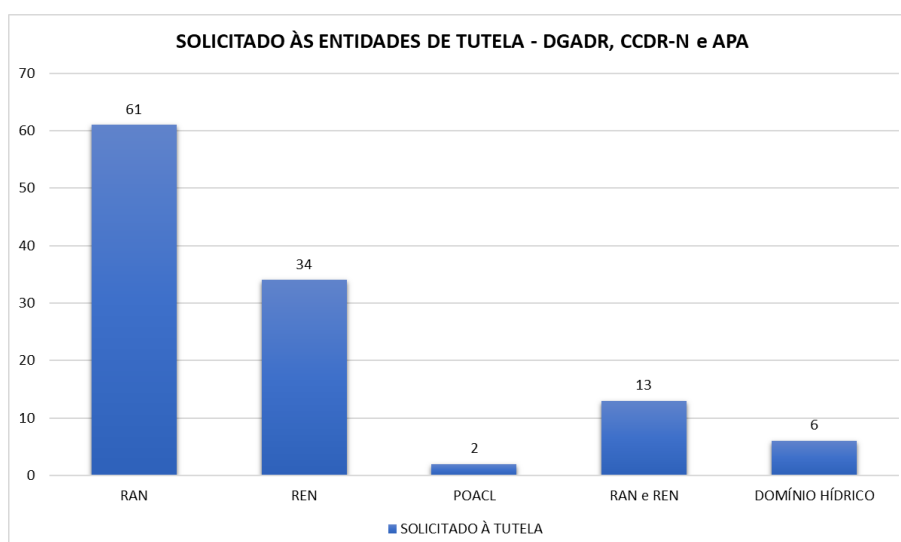


Gráfico 8 – Pedidos solicitados às entidades tutelares – DGADR, CCDR-N e APA

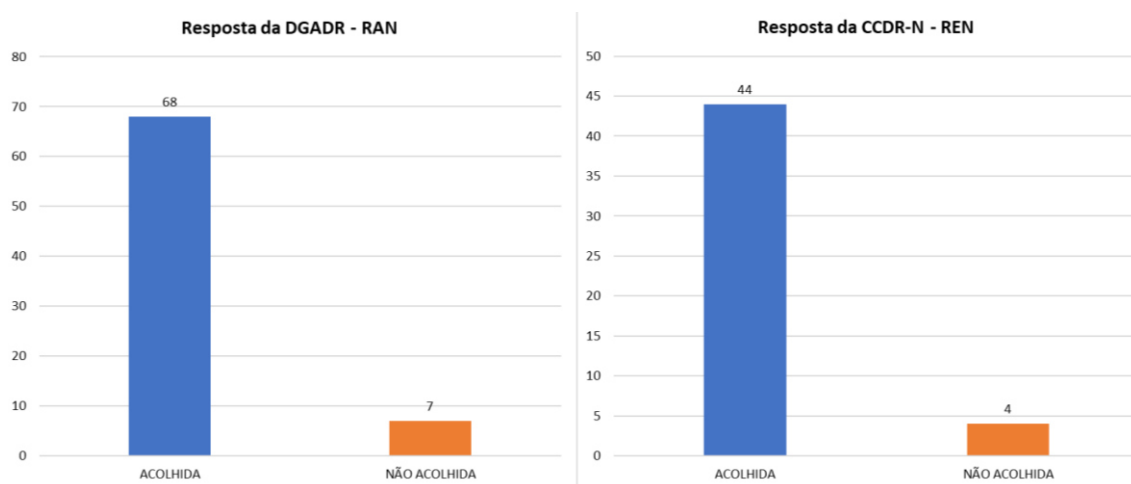


Gráfico 9 – Decisão da DGADR e da CCDR-N aos pedidos de exclusão das condicionantes RAN e REN

Como conclusão, e na sequência dos pedidos apresentados pelo município às entidades tutelares para exclusão de áreas de RAN e REN com vista à sua classificação como solo urbano, verifica-se que a grande maioria das propostas municipais foi acolhida.

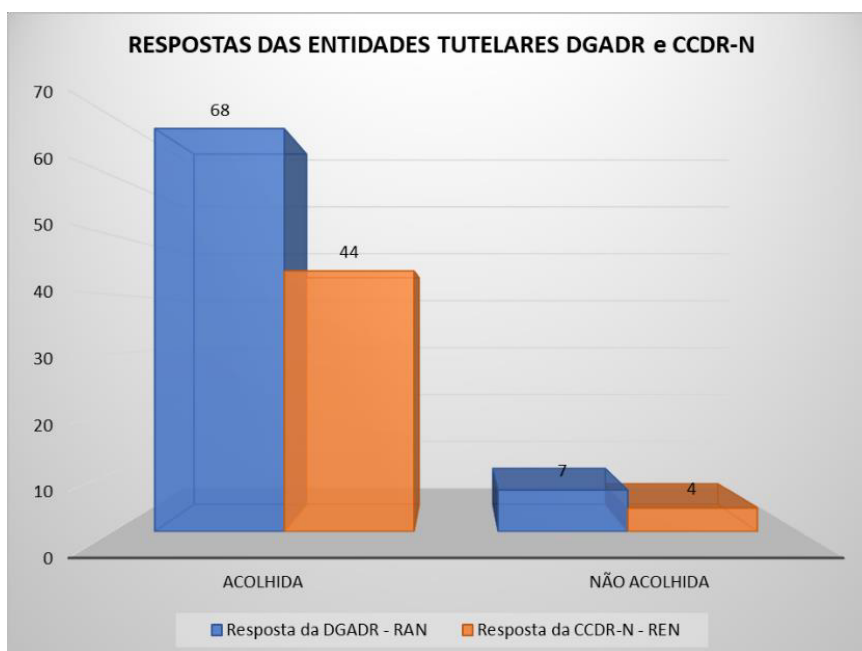


Gráfico 10 - Decisão das entidades tutelares quanto às condicionantes RAN e REN



É de referir que apenas 11 situações não foram acolhidas, correspondendo a uma taxa de aprovação de 90% dos pedidos relativos à RAN e 91% dos pedidos relativos à REN, demonstrando uma elevada consonância entre a proposta municipal e os critérios das entidades competentes.

Quanto às propostas de alteração enviadas à APA, o Município optou por não manter a representação cartográfica das áreas como afetadas ao domínio hídrico, uma vez que as evidências verificadas em trabalho de campo e nos pareceres favoráveis no âmbito de processos de licenciamento, devidamente fundamentadas no Anexo V, sustentam essa opção. Excepcionalmente, foi mantida a representação do domínio hídrico numa única área, dado que a respetiva linha de água apresenta a particularidade de integrar a REN.

No que respeita ao POACL, e considerando que o plano se encontra em processo de revisão, o município optou por integrar a situação das edificações anteriormente referidas, mantendo na sua proposta a classificação em solo rústico, na categoria de Aglomerado Rural, assegurando coerência com o enquadramento territorial.

Relativamente às temáticas dos pedidos de exclusão apresentados pelo município às entidades que tutelam as condicionantes RAN, REN e DH, encontram-se no Anexo V os respetivos dossiers.



II.5.2. Análise das participações por Freguesia

CONTAGEM POR FREGUESIA		
	FREGUESIA	QUANT.
1	Argoncilhe	50
2	Arrifana	14
3	Caldas de São Jorge	22
4	Canedo	69
5	Escapães	26
6	Espargo	18
7	Fiães	175
8	Fornos	14
9	Gião	33
10	Guisande	20
11	Lobão	48
12	Louredo	27
13	Lourosa	34
14	Milheirós de Poiares	21
15	Mosteirô	11
16	Mozelos	13
17	Nogueira da Regedoura	32
18	Paços de Brandão	19
19	Pigeiros	23
20	Rio Meão	32
21	Romariz	48
22	Sanfins	25
23	Sanguedo	24
24	Santa Maria da Feira	26
25	Santa Maria de Lamas	7
26	São João de Ver	53
27	São Miguel de Souto	40
28	São Paio de Oleiros	17
29	Travanca	30
30	Vale	41
31	Vila Maior	12

Tabela 4 - Número de participações (processos) por freguesia



Dos 1030 processos submetidos dentro do período formal de discussão pública, apenas 1011 estão assinalados por freguesia, visto que:

- 2 - São desterritorializados, porque não assinalam qualquer localização e focam-se apenas em sugestões de alteração ao regulamento;
- 17 - São “Erro Nortear” (processos vazios).

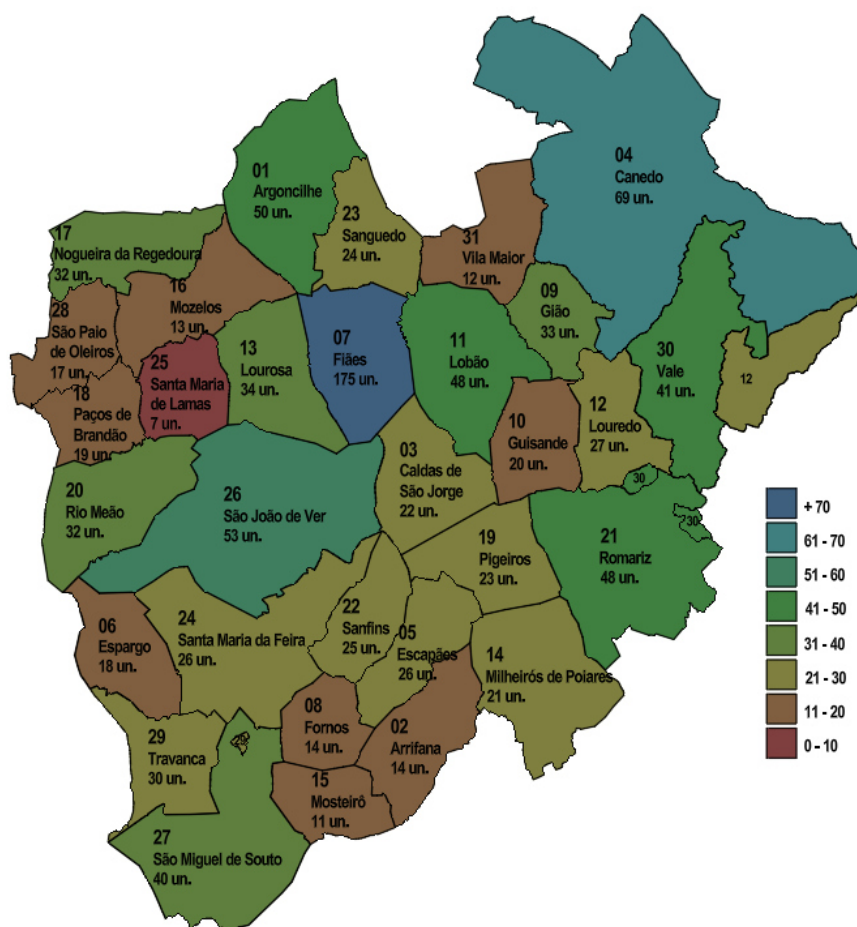


Figura 24 - Mapa das participações (processos) por freguesia

Analisando a totalidade das participações por freguesia, verifica-se uma grande incidência de participações na freguesia de Fiães, no entanto, das 175 contribuições, 150 são do mesmo local e com o mesmo objetivo, a oposição à expansão da zona industrial de Fiães, Monte Grande.

Desta, forma, constata-se que os munícipes das freguesias com maior ruralidade, foram os que participaram de forma mais ativa.

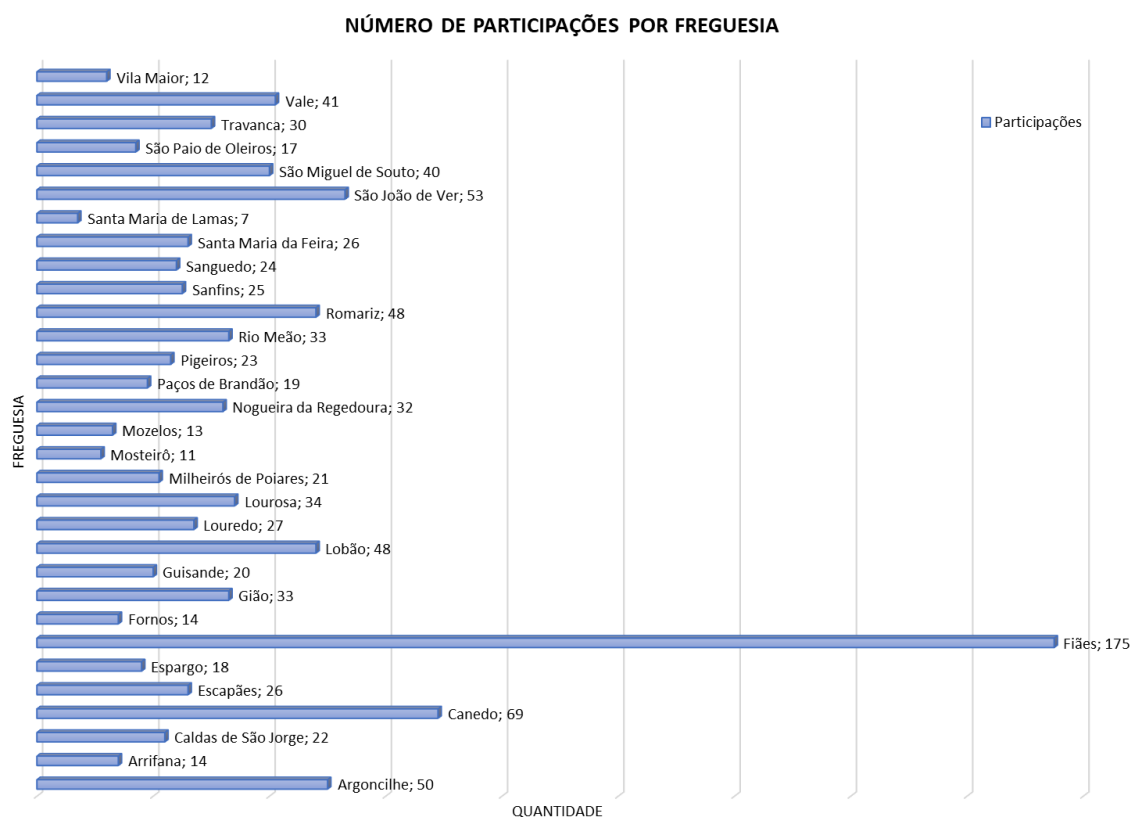


Gráfico 11 - Número de participações (processos) por freguesia

No âmbito do período de discussão pública, todas as juntas de freguesia do município foram informadas da conjuntura da sua freguesia e do plano de revisão em geral, posto isto, foram convidadas à participação ativa no período formal, caso entendessem que existiam sugestões, reclamações, observações ou pedidos de esclarecimento a apresentar.

Houve uma adesão generalizada das juntas de freguesia uma vez que das 28 freguesias do concelho, apenas 4 não fizeram qualquer contributo. Dado que existiram juntas que apresentaram mais do que uma participação, destas entidades resultaram 75 processos, e destes, 18 desdobraram-se em mais do que uma pretensão/zona, originando um total de 217 participações das juntas de freguesia.

No geral, a maior parte das intenções incide na planta de ordenamento e na planta de condicionantes, com pedidos de alteração de solo rústico para urbano, com pedidos de alteração para classificação de Espaços de Equipamentos, ampliação de Espaços de Atividades Económicas, alteração da subcategoria de Edificação Dispersa e propostas de novas Vias Estruturantes.

II.5.3. Análise das participações das Juntas de Freguesia

PROCESSOS POR JUNTA DE FREGUESIA							
	FREGUESIA	QUANT.	PROCESSO	Nº ENTRADA	DATA	QUANT. Participações (prédios/locais)	TOTAL. Participações (prédios/locais)
1	Argoncilhe	3	1136/2026/URB	661	26/03/2026	1	4
			1142/2026/URB	667	26/03/2026	1	
			1671/2026/URB	1031	27/03/2026	2	
2	Arrifana	0		0			
3	Caldas de São Jorge	2	576/2026/URB	189	11/03/2026	1	2
			577/2026/URB	190	11/03/2026	1	
4	Canedo	0		15/7			
4	Escapães	9	972/2026/URB	501	25/03/2026	1	11
			984/2026/URB	513	25/03/2026	1	
			1003/2026/URB	530	26/03/2026	1	
			1006/2026/URB	533	26/03/2026	1	
			1013/2026/URB	540	26/03/2026	3	
			1018/2026/URB	545	26/03/2026	1	
			1021/2026/URB	548	26/03/2026	1	
			1022/2026/URB	550	26/03/2026	1	
			1023/2026/URB	551	26/03/2026	1	
6	Espargo	0					
7	Fiães	5	1220/2026/URB	743	27/03/2026	1	5
			1222/2026/URB	745	27/03/2026	1	
			1224/2026/URB	747	27/03/2026	1	
			1225/2026/URB	748	27/03/2026	1	
			1226/2026/URB	749	27/03/2026	1	
8	Fornos	1	1041/2026/URB	568	26/03/2026	8	8
9	Gião	1	1351/2026/URB	872	27/03/2026	10	10
10	Guisande	3	629/2026/URB	227	16/03/2026	6	8
			1240/2026/URB	763	27/03/2026	1	
			1378/2026/URB	895	27/03/2026	1	
11	Lobão	14	1153/2026/URB	677	26/03/2026	2	28
			1154/2026/URB	678	26/03/2026	1	
			1155/2026/URB	679	26/03/2026	1	
			1156/2026/URB	680	26/03/2026	1	
			1157/2026/URB	681	26/03/2026	13	
			1364/2026/URB	883	27/03/2026	1	
			1366/2026/URB	885	27/03/2026	1	
			1437/2026/URB	949	27/03/2026	1	
			1448/2026/URB	959	27/03/2026	1	
			1449/2026/URB	960	27/03/2026	1	
			1450/2026/URB	961	27/03/2026	1	
			1451/2026/URB	962	27/03/2026	1	
			1459/2026/URB	970	27/03/2026	2	
			1462/2026/URB	972	27/03/2026	1	
			12	Louredo	5	863/2026/URB	
864/2026/URB	400	24/03/2026				1	
865/2026/URB	401	24/03/2026				1	
866/2026/URB	402	24/03/2026				3	
867/2026/URB	403	24/03/2026				1	
13	Lourosa	4	1239/2026/URB	762	27/03/2026	1	4
			1241/2026/URB	764	27/03/2026	1	
			1243/2026/URB	766	27/03/2026	1	
			1244/2026/URB	767	27/03/2026	1	
14	Milheirós de Poiares	4	1152/2026/URB	676	26/03/2026	1	4
			1249/2026/URB	772	27/03/2026	1	
			1272/2026/URB	795	27/03/2026	1	
			1547/2026/URB	1029	27/03/2026	1	
15	Mosteirô	0		0			
16	Mozelos	2	520/2026/URB	138	09/03/2026	1	2
			521/2026/URB	139	09/03/2026	1	
17	Nogueira da Regedoura	1	1270/2026/URB	793	27/03/2026	8	8
18	Paços de Brandão	1	613/2026/URB	213	13/03/2026	1	1
19	Pigeiros	2	1405/2026/URB	921	27/03/2026	13	13
			1419/2026/URB	935	27/03/2026	repetido	
20	Rio Meão	1	998/2026/URB	525	26/03/2026	11	11
21	Romariz	1	1311/2026/URB	833	27/03/2026	34	34
22	Sanfins	0					
23	Sanguedo	5	1044/2026/URB	571	26/03/2026	2	6
			1046/2026/URB	573	26/03/2026	1	
			1047/2026/URB	574	26/03/2026	1	
			1050/2026/URB	577	26/03/2026	1	
			1051/2026/URB	578	26/03/2026	1	
24	Santa Maria da Feira	0					
25	Santa Maria de Lamas	0		0			
26	São João de Ver	3	1478/2026/URB	981	27/03/2026	1	3
			1479/2026/URB	982	27/03/2026	1	
			1480/2026/URB	983	27/03/2026	1	
27	São Miguel de Souto	1	1092/2026/URB	619	26/03/2026	19	19
28	São Paio de Oleiros	2	830/2026/URB	371	23/03/2026	10	10
			833/2026/URB	373	23/03/2026	Anulado	
29	Travanca	0					
30	Vale	1	1501/2026/URB	995	27/03/2026	9	9
31	Vila Maior	1	1402/2026/URB	918	27/03/2026	7	7
União das Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo		3	1381/2026/URB	898	27/03/2026	1	3
			1385/2026/URB	902	27/03/2026	1	
			1387/2026/URB	904	27/03/2026	1	
		75				217	217

PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES DAS JUNTAS				
ACOLHIDA	ACOLHIDA PARCIALMENTE	NÃO ACOLHIDA	FORA ÂMBITO DO PDM	REPETIDO
1	0	0	0	0
1	0	0	0	0
0	1	1	0	0
1	0	0	0	0
1	0	0	0	0
0	0	1	0	0
1	0	0	0	0
2	0	1	0	0
0	0	1	0	0
1	0	0	0	0
1	0	0	0	0
1	0	0	0	0
0	0	0	1	0
0	0	1	0	0
1	0	0	0	0
1	0	0	0	0
1	0	0	0	0
0	0	1	0	0
0	1	0	0	0
0	1	0	0	0
7	0	1	0	0
3	2	5	0	0
2	2	2	0	0
0	1	0	0	0
0	0	1	0	0
1	0	1	0	0
1	0	0	0	0
0	0	1	0	0
0	0	0	0	0
0	1	0	0	0
0	0	1	0	0
1	0	1	0	0
0	0	1	0	0
1	0	0	0	0
1	0	0	0	0
0	0	1	0	0
0	0	1	0	0
0	0	1	0	0
1	0	1	0	0
0	0	1	0	0
0	0	0	0	0
1	0	0	0	0
3	0	0	0	0
1	0	0	0	0
1	0	0	0	0
1	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	1	0	0	0
0	0	1	0	0
0	1	0	0	0
0	1	0	0	0
0	1	0	0	0
0	0	1	0	0
4	3	1	0	0
1	0	0	0	0
5	1	7	0	0
0	0	0	0	1
7	1	3	0	0
15	5	14	0	0
2	0	0	0	0
1	0	0	0	0
0	0	1	0	0
0	1	0	0	0
1	0	0	0	0
1	0	0	0	0
0	1	0	0	0
1	0	0	0	0
11	5	3	0	0
3	0	4	3	0
0	0	0	0	1
4	0	5	0	0
3	0	4	0	0
0	0	1	0	0
1	0	0	0	0
0	0	1	0	0
1	0	0	0	0

Tabela 5 – Processos por Juntas de Freguesia e respetiva ponderação das participações

RESULTADO DA PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES DAS JUNTAS DE FREGUESIA

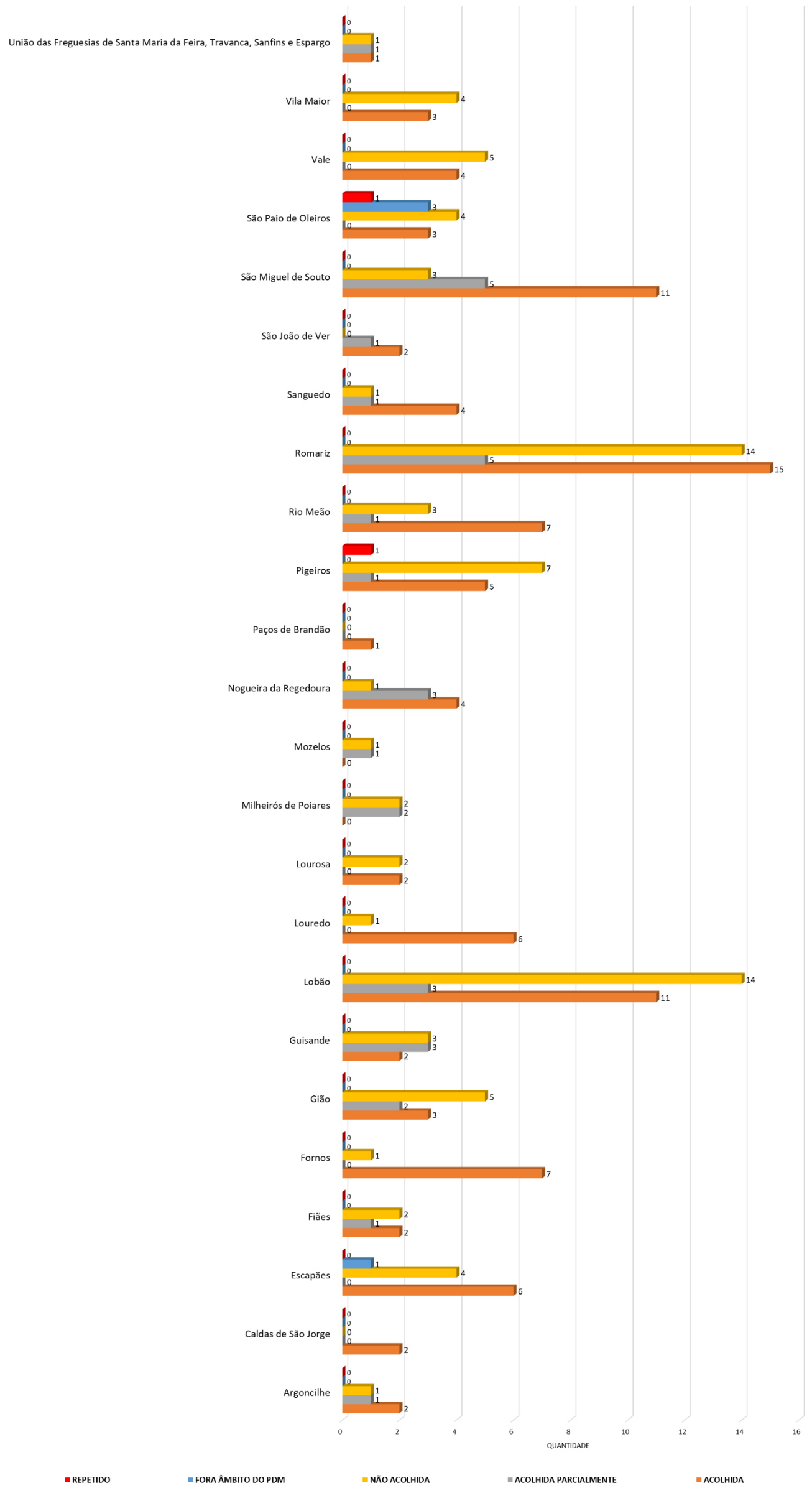


Gráfico 12 - Ponderação das participações por Juntas de Freguesia



RESULTADO DA PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES DAS JUNTAS DE FREGUESIA					
FREGUESIAS	ACOLHIDA	ACOLHIDA PARCIALMENTE	NÃO ACOLHIDA	FORA ÂMBITO DO PDM	REPETIDO
Argoncilhe	2	1	1	0	0
Arrifana					
Caldas de São Jorge	2	0	0	0	0
Canedo					
Escapães	6	0	4	1	0
Espargo					
Fiães	2	1	2	0	0
Fornos	7	0	1	0	0
Gião	3	2	5	0	0
Guisande	2	3	3	0	0
Lobão	11	3	14	0	0
Louredo	6	0	1	0	0
Lourosa	2	0	2	0	0
Milheirós de Poiares	0	2	2	0	0
Mosteirô					
Mozelos	0	1	1	0	0
Nogueira da Regedoura	4	3	1	0	0
Paços de Brandão	1	0	0	0	0
Pigeiros	5	1	7	0	1
Rio Meão	7	1	3	0	0
Romariz	15	5	14	0	0
Sanfins					
Sanguedo	4	1	1	0	0
Santa Maria da Feira					
Santa Maria de Lamas					
São João de Ver	2	1	0	0	0
São Miguel de Souto	11	5	3	0	0
São Paio de Oleiros	3	0	4	3	1
Travanca					
Vale	4	0	5	0	0
Vila Maior	3	0	4	0	0
União das Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo	1	1	1	0	0
TOTAIS	103	31	79	4	2

Tabela 6 – Resultado final das participações por Junta de Freguesia

Relativamente à ponderação das participações das Juntas de Freguesia, aplicaram-se os mesmos critérios utilizados para os particulares. Contudo, destaca-se a especificidade dos pedidos apresentados, focados sobretudo no desenvolvimento do território local. Estas solicitações prenderam-se, essencialmente, com a qualificação do espaço público — nomeadamente áreas de equipamentos — e com a dinamização económica, através da criação de emprego e da fixação da população mediante a expansão de zonas industriais.

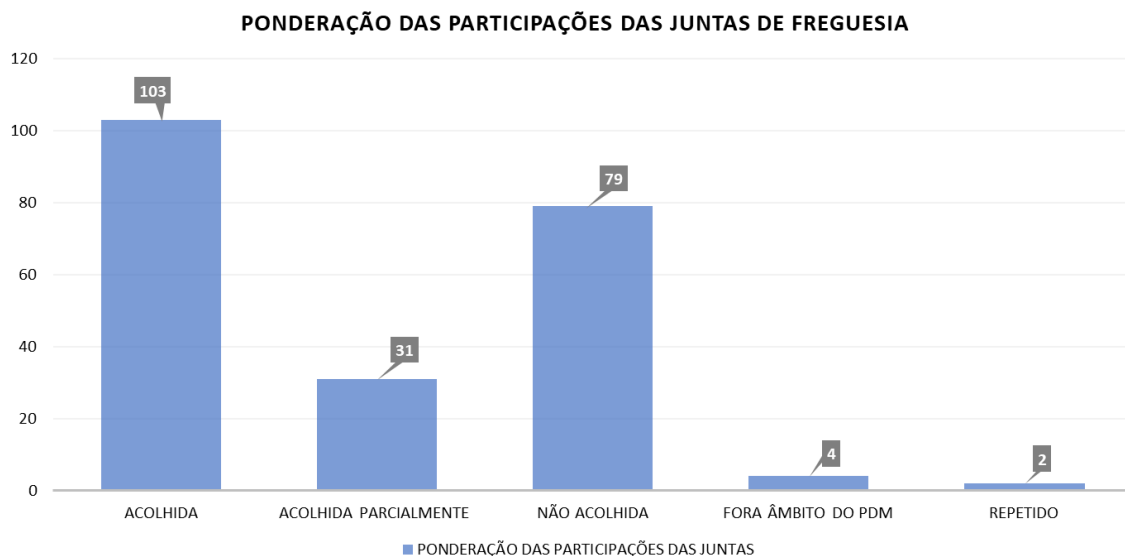


Gráfico 13 - Resultado final das participações das Juntas de Freguesia por critério de ponderação

Como resultado da ponderação das participações das Juntas de Freguesia, destaca-se a maior percentagem no acolhimento de propostas (61%), registando-se 36% de propostas sem viabilidade de acolhimento.

A não viabilidade das propostas decorre de incompatibilidades legais, desconformidade com o desenvolvimento municipal em estrita consonância com o parecer final da comissão consultiva da revisão do PDM ou insuficiência infraestrutural. No plano legal, verificam-se conflitos diretos com regimes jurídicos de proteção ambiental ou agrícola — como a Reserva Ecológica Nacional (REN) e a Reserva Agrícola Nacional (RAN) —, servidões administrativas ou localização em áreas de risco natural. Adicionalmente, as pretensões são rejeitadas sempre que contrariem os planos de ordenamento de hierarquia superior ou o modelo de desenvolvimento municipal aprovado, prejudicando a consolidação urbana.

Por último, releva a dimensão infraestrutural, caracterizada pela incapacidade ou inexistência de redes públicas de saneamento, água e acessibilidades, bem como pelo risco de sobrecarga dos equipamentos sociais existentes, ainda que sempre que possível, existiu um esforço por integrar as propostas na Programação e respetivo Plano de Financiamento.



santa maria da feira
câmara municipal



**| Alterações Introduzidas Pela Equipa
Responsável Pela Elaboração Do Plano**

III | ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA EQUIPA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO PLANO

IV.1. Acertos cartográficos

Juntamente com a análise das participações recebidas no período de discussão pública da proposta da segunda revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Santa Maria da Feira, a equipa técnica responsável verificou a necessidade de realizar pequenos ajustes propensos à correção de lapsos e/ou incorreções detetadas. Existindo também adequações que são consequência das alterações inseridas com base nas participações à estratégia do plano.

IV.2. Infraestruturas

Na elaboração da 2.^a revisão do PDM de Santa Maria da Feira, a base de dados de infraestruturas encontrava-se globalmente atualizada. Contudo, o carácter progressivo do processo (2021–2025), pautado pelos momentos das Comissões Consultivas (CC), introduziu uma dinâmica relevante. Neste âmbito, os dados da infraestruturização do território foram atualizados aquando da ponderação da discussão pública, face à proposta submetida na 2.^a CC e submetida no período de discussão pública. Esta evolução traduziu-se num aumento progressivo da infraestruturização registada, o que permitiu à equipa técnica fundamentar a inclusão de certas áreas em solo urbano. Trata-se, maioritariamente, de terrenos já classificados como solo urbano no PDM em vigor, mas que tinham sido propostos como solo rústico na versão levada a discussão pública.

Apesar da proposta colocada em discussão pública em 2026 ter passado por estudos, concertação institucional e pareceres das entidades, significando assim, que a informação foi revista, validada e consolidada, no que respeita às infraestruturas foram detetadas pequenas desatualizações. Uma vez que o resultado final decorreu de um processo iniciado em 2021, levou a que os dados não estivessem totalmente atualizados, isto porque nesta discrepância temporal, existiram pequenas alterações, devido à criação de pequenas infraestruturas locais, devido a alterações muito recentes e também devido a correções de detalhe cartográfico.

Desta forma, foi aproveitada a fase de discussão pública para corrigir erros ou omissões e para integrar informação local mais detalhada, sempre que foram detetadas lacunas, e quando a infraestruturização do território se comprova, não prejudicando a contenção dos perímetros urbanos, de forma a afinar a base para a versão final do PDM.

Dá-se nota que as alterações de classificação de solo resultantes da discussão pública não colidem com o modelo territorial proposto nem com o quadro legal vigente, nomeadamente o artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Não obstante a existência de

áreas expectantes sem infraestruturas na proposta, a sua importância estratégica para a colmatação da malha urbana justifica a sua integração, estando a respetiva infraestruturização devidamente acautelada e calendarizada no Programa de Execução e Plano de Financiamento.

IV.3. Processos que não constituem compromissos formais

Na sequência da ponderação das participações feitas no âmbito da discussão pública, identificaram-se processos urbanísticos em curso que, à data, não se encontram titulados por ato administrativo de deferimento, não constituindo assim, a natureza de compromissos urbanísticos nos termos legalmente exigidos. No entanto, evidenciam consistência técnica que permite antecipar a sua viabilidade e traduzem dinâmicas concretas de iniciativa e investimento no território.

Desta forma, os processos acima referidos, apesar de ainda não possuírem eficácia jurídica, são pedidos devidamente formalizados e instruídos nos termos legais, encontrando-se em fase de apreciação, e por esse motivo, são indicadores relevantes das dinâmicas de transformação e das pressões de ocupação do território, refletindo interesses e procuras da população, e por essa razão, foram analisados para efeitos de diagnóstico e suporte à definição das opções estratégicas do Plano.

A consideração destes processos no contexto da revisão do PDM, não consubstancia qualquer reconhecimento de direitos adquiridos nem a antecipação de decisões administrativas, traduzindo-se apenas numa ponderação prudente do planeamento territorial, que visa assegurar a coerência entre a estratégia de ordenamento e as dinâmicas concretas já desencadeadas no território, contribuindo para uma maior eficácia e realismo das opções de planeamento, designadamente ao nível da programação de infraestruturas, da qualificação funcional dos espaços e da consolidação de áreas urbanas. Isto, sem prejuízo do cumprimento rigoroso dos princípios da legalidade, da igualdade, da imparcialidade e da salvaguarda do interesse público.

Esta abordagem, tem apenas, um carácter meramente indicativo e não vinculativo, que não condiciona o exercício de decisão no âmbito da sua apreciação. Não pode ser interpretada como fundamento de expectativas, reconhecimento de direitos ou compromissos urbanísticos por parte dos interessados. Deve apenas, ser entendida, como referência de suporte à decisão estratégica, contribuindo para a definição de padrões de ocupação e de consolidação urbana.

IV.3. Edificação Dispersa

O Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto, 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, e segundo a

Alínea e) do ponto 2 do seu artigo 23.º: as Áreas de Edificação Dispersa pertencem à categoria de solo rústico e correspondem a:

“espaços existentes, com características híbridas e uma ocupação de carácter urbano-rural, devendo ser objeto de um regime de uso do solo que garanta a sua contenção e o seu ordenamento e infraestruturação numa ótica de sustentabilidade, com recurso a soluções apropriadas às suas características.”

Como as Áreas de Edificação Dispersa são uma categoria de solo rústico, que estão sujeitas ao decreto-lei n.º 82/2021, de 13 de outubro que “Estabelece o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais no território continental e define as suas regras de funcionamento” (SGIFR). Consequentemente, com base nos artigos 60.º e 61.º deste diploma, existem condicionamentos à edificação em solos rústicos à exceção dos Aglomerados Rurais, ficando as Áreas de Edificação Dispersa incluídas nas restrições explanadas nestes artigos.

Estas limitações, com base nos artigos acima referidos indicam que *“as obras de construção ou ampliação de edifícios em solo rústico fora de aglomerados rurais, quando se situem em território florestal ou a menos de 50 m de territórios florestais, devem cumprir as seguintes condições cumulativas:*

- a) Adoção pelo interessado de uma faixa de gestão de combustível com a largura de 50 m em redor do edifício ou conjunto de edifícios;*
- b) Afastamento à estrema do prédio, ou à estrema de prédio confinante pertencente ao mesmo proprietário, nunca inferior a 50 m, no caso de obras de construção.”*

Recentemente, o Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, implementou uma das maiores revisões do regime de licenciamento urbanístico, alterando diretamente o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

Com esta revisão, uma das alterações implementadas, foi no ponto 4 do artigo 6.º (Isenção de licença e comunicação prévia): *“Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano ou em aglomerado rural delimitado em plano municipal de ordenamento do território estão isentos de licença ou comunicação prévia desde que as duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos.”* Este ponto passa a incluir os aglomerados rurais na isenção de licenças e comunicações prévias, mas não inclui a Edificação Dispersa.

Assim, a edificação dispersa passa a incluir-se nos termos do ponto 5 deste mesmo artigo, tendo de cumprir a sua alínea b) *“Na parcela restante se respeite a área mínima fixada no projeto de intervenção em espaço rural em vigor ou, quando aquele não exista, a área de unidade de cultura fixada nos termos da lei geral para a região respetiva.”*



Posto isto, as Áreas de Edificação Dispersa, ao contrário dos Aglomerados Rurais, não são incluídas nas exceções tanto do decreto-lei n.º 82/2021 de 13 de outubro, como do Decreto-Lei n.º 108/2026 de 29 de maio, apresentando assim condicionantes muito mais limitativas.

Neste sentido, entende-se que ao analisar o território de Santa Maria da Feira e igualmente por força das participações decorrentes do período de discussão pública, a classificação de Áreas de Edificação Dispersa, não se enquadra, na maioria das classificações patente na Planta de Ordenamento I – classificação e qualificação do solo, apresentada na discussão pública, na realidade do concelho, dado que as áreas que estavam com esta classificação não teriam a possibilidade de revitalizar/ampliar o existente, ou construir de novo, mesmo que seja apenas em áreas que servem para colmatar o aglomerado existente. Isto porque grande parte das parcelas não tem dimensão que permita cumprir os afastamentos exigidos pelo SGIFR. Assim, esta classificação, no caso na maior parte das áreas do concelho, revelasse uma falácia, porque na realidade, para dar cumprimento aos afastamentos acabaria por perder a sua capacidade edificatória.

Desta forma, na fase de ponderação da Discussão Pública da 2.ª revisão do PDM, após a análise das participações e considerando algumas das intervenções dos cidadãos nas apresentações públicas, foi opção do município alterar a maior parte das áreas que estavam classificadas como Áreas de Edificação Dispersa para a categoria de Aglomerado Rural, uma vez que se considera que é uma solução mais equilibrada, no sentido de evitar a desertificação de algumas freguesias, preocupação exposta pelos cidadãos, dando a viabilidade para pequenas obras de construção ou ampliação por forma a valorizar o edificado existente.



santa maria da feira
câmara municipal

IV

| Síntese das Alterações à Proposta – Decorrentes da Discussão Pública



IV | SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES À PROPOSTA – DECORRENTES DA DISCUSSÃO PÚBLICA

III.1. Alterações com efeito no Regulamento

As alterações introduzidas no Regulamento do Plano decorrem da ponderação das participações apresentadas durante o período de discussão pública, cuja análise técnica evidenciou a existência de fundamentos urbanísticos, jurídicos e regulamentares suscetíveis de acolhimento.

Em consequência, procedeu-se à revisão de determinadas disposições regulamentares, com vista à sua clarificação, aperfeiçoamento e adequação às soluções de ordenamento adotadas, assegurando uma aplicação mais coerente e eficaz do Plano.

As alterações regulamentares efetuadas não alteram os objetivos estratégicos, o modelo territorial nem a estrutura fundamental da proposta submetida a discussão pública, traduzindo-se, antes, em ajustamentos decorrentes da ponderação dos contributos apresentados, destinados a melhorar a interpretação, operacionalização e execução do Plano, em conformidade com o enquadramento legal aplicável.

Assim, a tabela seguinte identifica as alterações introduzidas no Regulamento do Plano, relativamente à versão que integrou a proposta submetida a discussão pública:

Identificação do Artigo/N.º (Versão Discussão Pública)	Conteúdo (Versão Discussão Pública)	Identificação do Artigo/N.º (Versão Final)	Conteúdo (Versão Final)	Notas
Artigo 3.º - p) do n.º 2	p) Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios;	Artigo 3.º - p) do n.º 2	p) Plano Municipal de Execução de Gestão Integrada de Fogos Rurais;	Alteração da redação.
-----	Não existe	Artigo 4.º - h) do n.º 2	h) Programa Sub-Regional de Ação do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais da Área Metropolitana do Porto (PSA – AMP)	O conteúdo da versão final não existe na versão da discussão pública. No final do n.º 2 do artigo 4.º é acrescentada uma nova alínea.
-----	Não existe	Artigo 5.º - d)	d) Moda da altura da fachada: altura da fachada, em metros, que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana	O conteúdo da versão final não existe na versão da discussão pública. Ao artigo 5.º foi acrescentada uma nova alínea, uma vez que eram 7 alíneas e passaram a ser 8. Os conteúdos restantes passaram a ser reletados, conforme se verifica na linha seguinte.
Artigo 5.º - d)	d) Usos compatíveis: aqueles que, não se articulando necessariamente com os usos dominantes, podem com estes coexistir mediante o cumprimento dos requisitos previstos no presente regulamento que garantam essa compatibilização;	Artigo 5.º - e)	e) Usos compatíveis: aqueles que, não se articulando necessariamente com os usos dominantes, podem com estes coexistir mediante o cumprimento dos requisitos previstos no presente regulamento que garantam essa compatibilização;	No seguimento da linha anterior, o conteúdo da alínea d) na versão final, <u>sem qualquer alteração, passou a constar na alínea e)</u> . As alíneas seguintes também são reletadas.
Artigo 6.º - t) - i. do n.º 1	t) Redes de Defesa (SGIFR): i. Rede Secundária de faixas de gestão de combustível; ii. Rede de pontos de água (PMDFCI).	Artigo 6.º - t) - i. do n.º 1	t) Redes de Defesa (SGIFR): i. Rede Primária de faixas de gestão de combustível; ii. Rede Secundária de faixas de gestão de combustível; iii. Rede de pontos de água.	Na alínea t) do n.º 1 do artigo 6.º é acrescentado um novo conteúdo/subalínea. As restantes, já existentes, são reletadas.
Artigo 9.º - n.º 1	1. Sem prejuízo do disposto na lei, é possível a legalização de edifícios e utilizações, quando haja divergência com os usos admitidos na área e respetivos parâmetros urbanísticos em que as mesmas se integram, desde que:	Artigo 9.º - n.º 1	1. Sem prejuízo do disposto na lei, é possível a legalização de edificações existentes com uso habitacional, equipamentos, comercial ou de serviços, quando haja divergência com os usos e respetivos parâmetros urbanísticos admitidos na categoria de espaço em que as mesmas se integram, desde que:	Alteração da redação.
Artigo 14.º - 3) do n.º 2	c) "...implantação anterior" à 1ª implantação	Artigo 14.º - 3) do n.º 2	c) ...implantação anterior à 1ª ampliação	Alteração de apenas uma palavra na redação.
Artigo 19.º - n.º 2	2. Sem prejuízo da legislação aplicável, dos condicionalismos à edificação no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios e do estabelecido no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndio (PMDFCI), os espaços florestais, regem-se pelo disposto nos artigos 15º e 16.º do presente Regulamento, com exceção da al) b) do nº 3 do art.º 15.	Artigo 19.º - n.º 2	2. Sem prejuízo da legislação aplicável, dos condicionalismos à edificação no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios, aos espaços florestais, aplica-se o regime estabelecido nos artigos 15º e 16.º do presente Regulamento, com exceção da alínea b) do nº 3 do art.º 15.	Alteração da redação.

Identificação do Artigo/N.º (Versão Discussão Pública)	Conteúdo (Versão Discussão Pública)	Identificação do Artigo/N.º (Versão Final)	Conteúdo (Versão Final)	Notas
Artigo 23.º - n.º 2, 3 e 4	2. Os aglomerados rurais destinam-se preferencialmente à construção de habitação geminada ou unifamiliar isolada. 3. São admitidos outros usos desde que não afetem negativamente a área envolvente do ponto de vista paisagístico e não criem condições de incompatibilidade com o uso dominante. 4. Nestas áreas devem ser assegurados os serviços básicos de infraestruturas através do recurso a soluções apropriadas às suas caraterísticas, recorrendo, se necessário, a soluções simplificadas, que garantam as condições adequadas de saúde pública e de proteção ambiental.	Artigo 23.º - n.º 2	2. Nestas áreas são permitidos, para além do uso habitacional, usos diretamente ligados às atividades agrícola e pecuária, desde que compatíveis com a função dominante, tais como serviços, comércio e empreendimentos turísticos nas tipologias admitidas em solo rústico, e unidades industriais, desde que compatíveis com a habitação.	Os números 3.º e 4.º do artigo 23.º são suprimidos e a redação do número 2.º é alterada.
-----	Não existe	Artigo 24.º - n.º 2	2. Nestas áreas devem ser assegurados os serviços básicos de infraestruturas através do recurso a soluções apropriadas às suas caraterísticas, recorrendo, se necessário, a soluções simplificadas, que garantam as condições adequadas de saúde pública e de proteção ambiental.	O conteúdo da versão final não existe na versão da discussão pública. É acrescentado um novo ponto ao artigo 24.º, que é a transposição da redação que constava no n.º 4 do Artigo 23.º.
Artigo 25.º - n.º 2	2. Nestas áreas são permitidos, preferencialmente, os seguintes usos: a) Habitações; b) Estruturas de apoio agrícola e florestal; c) Atividades industriais compatíveis com o estatuto do solo rústico.	Artigo 25.º - n.º 2	2. Nestas áreas são permitidos, para além do uso habitacional, usos diretamente ligados às atividades agrícola e pecuária, desde que compatíveis com a função dominante, tais como serviços, comércio e empreendimentos turísticos nas tipologias admitidas em solo rústico, e unidades industriais, desde que compatíveis com a habitação.	Alteração da redação.
Artigo 30.º - n.º 7	7. ...com exclusão das áreas em sótão, em cave sem pé-direito regulamentar...	Artigo 30.º - n.º 7	7. ... com exclusão das varandas , das áreas em sótão, em cave sem pé-direito regulamentar ...	Na redação é acrescentada mais uma exclusão.
Artigo 31.º - n.º 3	3. Nas situações de colmatação: a) Quando a altura das fachadas dos edifícios confinantes forem de manter, a altura da fachada a adotar é a destes; b) No caso da altura das fachadas diferenciadas nos edifícios confinantes, devem adotar -se soluções de variação da altura da fachada que realizem a articulação entre ambas.	Artigo 31.º - d) - i. e ii. do n.º 2	d) Nas situações de colmatação: i) Quando a altura das fachadas dos edifícios confinantes forem de manter, a altura da fachada a adotar é a destes; ii) No caso da altura das fachadas diferenciadas nos edifícios confinantes, devem adotar as soluções de variação da altura da fachada que realizem a articulação entre ambas.	A redação mantém-se exatamente igual. Estava inserida no ponto 3.º, que foi suprimido. Foi integrada no ponto 2.º, com o acréscimo de uma nova alínea, com duas subalíneas.
Artigo 33.º - b)	b) ... cultura, ciência, educação, saúde, desporto, ambiente, economia ...	Artigo 33.º - b)	b) ... cultura, ciência, educação, saúde, apoio social , desporto, ambiente, economia ...	Na redação é acrescentada mais uma palavra área.
Artigo 42.º - a)	a) O índice máximo de utilização do solo: 1.2;	Artigo 42.º - a)	a) O índice máximo de utilização do solo: 1.30 ;	Na redação é alterado o valor do índice máximo de utilização do solo.
Artigo 43.º - a)	a) O índice máximo de utilização do solo: 0.9	Artigo 43.º - a)	a) O índice máximo de utilização do solo: 1.00 ;	Na redação é alterado o valor do índice máximo de utilização do solo.

Identificação do Artigo/N.º (Versão Discussão Pública)	Conteúdo (Versão Discussão Pública)	Identificação do Artigo/N.º (Versão Final)	Conteúdo (Versão Final)	Notas
Artigo 43.º - b)	b) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: ≤ a 3, com exceção dos edifícios destinados a armazém e indústria deverão ter no máximo um piso acima da cota de soleira	Artigo 43.º - b)	b) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: ≤ a 3, admitindo-se acréscimo de mais um piso desde que o último seja o aproveitamento do desvão do telhado ou piso recuado , com exceção dos edifícios destinados a armazém e indústria deverão ter no máximo um piso acima da cota de soleira	Existe uma alteração/acréscimo na redação de forma a incluir a admissibilidade do acréscimo de mais um piso desde que o último seja de aproveitamento do desvão do telhado ou piso recuado.
-----	Não existe	Artigo 51.º - n.º 4	4. Se se verificar a desativação definitiva de um equipamento existente em local não abrangido por plano de pormenor ou de urbanização e a Câmara Municipal entender que não se justifica manter reservada a área que ocupava para a instalação de novos equipamentos, podem ser viabilizados nessa área os usos correspondentes à categoria ou subcategoria de espaço de solo urbano contígua constante da planta de ordenamento.	O conteúdo da versão final não existe na versão da discussão pública. É acrescentado um novo ponto ao artigo 51.º.
Artigo 52.º	Nos espaços de equipamento admitem-se obras de ampliação e reconstrução, sem prejuízo da legislação aplicável a imóveis classificados e edifícios públicos ou ao disposto em PP, desde que:	Artigo 52.º	Nos espaços de equipamento admitem-se obras de construção , de ampliação e reconstrução, sem prejuízo da legislação aplicável a imóveis classificados e edifícios públicos ou ao disposto em Plano de Pormenor , desde que:	A redação é alterada no sentido de acrescentar mais um tipo de obra e retirar o plano de Pormenor.
Artigo 57.º - n.º 1	1. As áreas afetas à categoria de espaços verdes urbano correspondem a espaços verdes ajardinados, florestados ou agricultados e, ainda, a outros espaços de utilização pública, destinada ao equilíbrio e articulação do sistema urbano e a garantir o bem-estar e qualidade de vida urbana, nomeadamente, parques, praças e outros espaços de utilização coletiva de estadia e lazer, integrando no seu todo, a estrutura ecológica municipal.	Artigo 57.º - n.º 1	1. Os Espaços Verdes Urbanos encontram-se identificados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo e dizem respeito a espaços verdes ajardinados, florestados ou agricultados e, ainda, a outros espaços de utilização pública, destinados ao equilíbrio e articulação do sistema urbano e a garantir o bem-estar e qualidade de vida urbana, nomeadamente, parques, praças e outros espaços de utilização coletiva de estadia e lazer, integrando no seu todo, a estrutura ecológica municipal.	Alteração da redação, na primeira parte deste ponto.
Artigo 57.º - n.º 2	2. Os espaços verdes urbanos destinam-se às funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística, de acolhimento de atividades ao ar livre e de recreio e lazer.	Artigo 57.º - n.º 2	2. Os espaços verdes urbanos destinam-se às funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística, de acolhimento de atividades ao ar livre e de recreio e lazer.	Na versão final o ponto 2 é suprimido e os pontos seguintes são renumerados.
Artigo 57.º - n.º 6	6. Estas áreas devem ser dotadas das instalações e mobiliário urbano que permitam e favoreçam a sua fruição por parte da população.	Artigo 57.º - n.º 6	6. Estas áreas devem ser dotadas das instalações e mobiliário urbano que permitam e favoreçam a sua fruição por parte da população	Na versão final o ponto 6, (que com a renumeração seria 5) é suprimido.
Artigo 89.º e Artigo 89.º	Artigo 89.º - Áreas de Utilização Recreativa e de Lazer Tipo I Artigo 89.º - Áreas com Vocação Edificável	Artigo 89.º e Artigo 90.º	Artigo 89.º - Áreas de Utilização Recreativa e de Lazer Tipo I Artigo 90.º - Áreas com Vocação Edificável	Na numeração dos artigos, na versão da discussão pública, existem dois artigos diferentes com o n.º 89. Na versão final é feita a retificação deste lapso e a partir do n.º 89, todos os artigos são renumerados.

Identificação do Artigo/N.º (Versão Discussão Pública)	Conteúdo (Versão Discussão Pública)	Identificação do Artigo/N.º (Versão Final)	Conteúdo (Versão Final)	Notas
Artigo 90.º	O presente Plano transpõe as orientações estratégicas e as normas operativas integrantes do Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho (PROF-EDM) que incidem sobre a ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais do território concelhio, transpostas para o Anexo XI do presente regulamento.	Artigo 91.º	A ocupação e a gestão dos espaços florestais, para além das disposições legais aplicáveis a cada situação, cumprem as disposições constantes do Anexo XI do presente regulamento, do qual é parte integrante, e que materializam a compatibilização do presente PDMSMF com as orientações estratégicas e as normas operativas integrantes do Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho (PROF-EDM).	Alteração da redação.
-----	Não existe	Artigo 92.º	Secção VII – Programa Sub-Regional de Ação da Área Metropolitana do Porto (PSA-AMP) Artigo 92.º - Critérios e Orientações para as Áreas de APPS Sem prejuízo das restrições estabelecidas por outros regimes jurídicos eventualmente aplicáveis, as operações urbanísticas a realizar em áreas afetadas a qualquer das categorias e subcategorias de solo rústico, com exceção dos aglomerados rurais, quando admissíveis nos termos do presente regulamento, devem cumprir com os condicionamentos à edificação, de acordo com a tipologia das APPS definidas no Ponto VI.2 do Programa Sub-Regional de Ação da Área Metropolitana do Porto (PSA-AMP), transpostas para o Anexo XII do presente regulamento.	Foi aditada ao regulamento uma nova Secção VII, que integra o artigo 92.º, cujo conteúdo não constava da versão submetida a discussão pública.
Artigo 95.º - n.º 2	2. Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na rede rodoviária nacional, estradas regionais e estradas nacionais desclassificadas, deve ser objeto de estudo específico e pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis, e ser previamente submetido a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito.	Artigo 97.º - n.º 2	2. Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, nos terrenos limítrofes à rede rodoviária nacional, estradas regionais e estradas nacionais desclassificadas, sob jurisdição da IP e outras concessões do estado, deve ser objeto de estudo específico e pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis, e ser previamente submetido a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito.	Alteração da redação.
Artigo 95.º - a) do n.º 4	a) As Vias Estruturantes Municipais (3.º nível), devem ser estabelecidos perfis transversais de uma ou mais vias em cada sentido, podendo ter separador central e arruamento de serviço paralelo à via principal. Estas vias devem apresentar faixas de rodagem com, tendencialmente, 3,5 metros de largura e sobrelargura com 2,5 metros, podendo, ainda, incluir faixas para ciclistas e peões quando tal se justificar. Devem ser cumpridas distâncias mínimas de 8 e 14 metros ao eixo da via no caso de edificação de muros e de edifícios,	Artigo 97.º - a) do n.º 4	a) As Vias Estruturantes Municipais (3.º nível), devem ser estabelecidos perfis transversais de uma ou mais vias em cada sentido, podendo ter separador central e arruamento de serviço paralelo à via principal. Estas vias devem apresentar faixas de rodagem com, tendencialmente, 3,5 metros de largura e sobrelargura com 2,5 metros, podendo, ainda, incluir faixas para ciclistas e peões quando tal se justificar. Devem ser cumpridas distâncias mínimas de 8 e 14 metros ao eixo da via no caso de edificação de muros e de edifícios,	Na versão final é eliminada a última parte desta alínea, ou seja, é eliminada a exceção que remete para os planos de alinhamento existentes para o local.

Identificação do Artigo/N.º (Versão Discussão Pública)	Conteúdo (Versão Discussão Pública)	Identificação do Artigo/N.º (Versão Final)	Conteúdo (Versão Final)	Notas
	respetivamente. Admitem-se, no entanto, exceções em casos de integração urbanística, existência de alinhamentos e/ou recuos já consolidados à face do arruamento ou quando definidos por planos de alinhamento existentes para o local;		respetivamente. Admitem-se, no entanto, exceções em casos de integração urbanística, existência de alinhamentos e/ou recuos já consolidados à face do arruamento ou quando definidos por planos de alinhamento existentes para o local;	
Artigo 96.º - n.º 1 (tabela)	Na Tipologia de Ocupação - Comércio e Serviços - Parâmetros de dimensionamento privado: 1 lugar/50 m² de área de construção, com o mínimo 1 lugar/unidade	Artigo 98.º - n.º 1 (tabela)	Na Tipologia de Ocupação - Comércio e Serviços - Parâmetros de dimensionamento privado: 1 lugar/100 m² de área de construção, com o mínimo 1 lugar/unidade	É alterada a área de construção.
Artigo 96.º - n.º 4	Não existe	Artigo 98.º - n.º 4	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.	O conteúdo da versão final não existe na versão da discussão pública. É acrescentado um novo ponto ao artigo que na versão da discussão seria o art. 96.º e na versão final passou a ser o art. 98.º
Artigo 102.º - n.º 1	1. O território do Município de Santa Maria da Feira integra 5 UOPG e 36 SUOPG, localizadas na Planta de Ordenamento – Programação e na de Classificação e Qualificação do Solo.	Artigo 104.º - n.º 1	1. O território do Município de Santa Maria da Feira integra 5 UOPG e 52 SUOPG , localizadas na Planta de Ordenamento – Programação e na de Classificação e Qualificação do Solo.	Em resultado das ponderações apresentadas na discussão, procedeu-se à alteração da quantidade de SUOPG.
Artigo 102.º - n.º 6	As SUOPG definidas para o território do Município de Santa Maria da Feira são: a) SUOPG C 1 - EAE Fundão b) SUOPG C 2 - EAE Valado – Vilas c) SUOPG C 11 – Quinta das Meladas d) SUOPG E 1 - EAE Casalinho 1 e) SUOPG E 2 - EAE Casalinho-Alto do Picão f) SUOPG E 3 - EAE Lusopark g) SUOPG E 4 - EAE Corujeira h) SUOPG E 5 - EAE Pedra Verde i) SUOPG E 6 - EAE Fial j) SUOPG E 7 - EAE Lobão k) SUOPG E 8 - EAE Roligo l) SUOPG E 9 - Fagilde - Canedo m) SUOPG E 10 - Europarque n) SUOPG E 11 - Quinta Santo António/Frente Urbana do Cáster o) SUOPG E 12 - EAE Vila Maior/Canedo	Artigo 104.º - n.º 6	As SUOPG definidas para o território do Município de Santa Maria da Feira são: a) SUOPG C1 - EAE Fundão b) SUOPG C2 - EAE Valado/Vilas c) SUOPG C11 - Quinta das Meladas d) SUOPG C 14 - Expansão Rio Meão e) SUOPG E1 - Casalinho 1 f) SUOPG E2 - EAE Casalinho/Alto do Picão g) SUOPG E3 - EAE Lusopark h) SUOPG E4 - EAE Corujeira i) SUOPG E5 - EAE Pedra Verde j) SUOPG E6 - EAE Fial k) SUOPG E7 - EAE Lobão l) SUOPG E8 - EAE Roligo m) SUOPG E9 - Fagilde/Canedo n) SUOPG E10 – Europarque o) SUOPG E11 - Quinta de Santo António / Frente Urbana do Cáster	A listagem das SUOPG foi alterada, tendo sido aumentadas 16 SUOPGS. Foi suprimida 1 - (s) SUOPG E 16 - Boco - Fornos Aumentou 1 SUOPG C - (d) SUOPG C 14 - Expansão Rio Meão). A SUOPG E25 - Expansão Mata do Conde – deixou de ser EAE e passou a ser expansão. Desta forma a listagem também foi reletrada.

Identificação do Artigo/N.º (Versão Discussão Pública)	Conteúdo (Versão Discussão Pública)	Identificação do Artigo/N.º (Versão Final)	Conteúdo (Versão Final)	Notas
	p) SUOPG E 13 - Quintã - Sanfins q) SUOPG E 14 - Igreja - Lobão r) SUOPG E 15 - Santo André - Feira s) SUOPG E 16 - Boco - Fornos t) SUOPG E 17 - EAE Nogueira da Regedoura Norte u) SUOPG E 18 - Padrão - São Miguel de Souto v) SUOPG E 19 - Ameixoeiras - Paços de Brandão w) SUOPG E 20 - Gaiate - Milheirós de Poiares x) SUOPG E 21 - Tapadinha - Lourosa y) SUOPG E 22 - Cruz z) SUOPG E 23 - Valejada aa) SUOPG E 24 - Vila Boa bb) SUOPG E 25 - EAE Mata do Conde cc) SUOPG E 26 - EAE Arrifana dd) SUOPG E 27 - Mata ee) SUOPG E 28 - EAE Valejada ff) SUOPG E 29 - Paços de Brandão gg) SUOPG E 30 - São Paio Oleiros hh) SUOPG E 31 -Vale ii) SUOPG E 32 - Expansão Santo André Norte jj) SUOPG E 33- Parque desportivo da Encosta de Sanfins		p) SUOPG E12 - EAE Vila Maior/Canedo q) SUOPG E13 - Quintã/Sanfins r) SUOPG E14 - Igreja/Lobão s) SUOPG E15 - Santo André/Feira t) SUOPG E17 - EAE Nogueira da Regedoura Norte u) SUOPG E18 - Padrão São Miguel Souto v) SUOPG E19 - Ameixoeiras/Paços de Brandão w) SUOPG E20 - Gaiate/Milheirós de Poiares x) SUOPG E21 - Tapadinha/Lourosa y) SUOPG E22 – Cruz z) SUOPG E23 – Valejada aa) SUOPG E24 - Vila Boa ab) SUOPG E25 - Expansão Mata do Conde ac) SUOPG E26 - EAE Arrifana ad) SUOPG E27 – Mata ae) SUOPG E28 - EAE Valejada af) SUOPG E29 - Paços de Brandão ag) SUOPG E30 - São Paio de Oleiros ah) SUOPG E31 - Vale ai) SUOPG E32 - Expansão Santo André Norte aj) SUOPG E 33 - Parque Desportivo da Encosta de Sanfins ak) SUOPG E 34 - EAE Louredo al) SUOPG E 35 - Expansão Área Central Pigeiros am) SUOPG E 36 - Expansão Romariz an) SUOPG E 37 - Expansão Gião ao) SUOPG E 38 - Expansão Travanca ap) SUOPG E 39 - Expansão Nogueira da Regedoura aq) SUOPG E 40 - Expansão São João de Ver ar) SUOPG E 41 - Expansão EAE Romariz as) SUOPG E 42 - Expansão São João de Ver – São Bento at) SUOPG E 43 - Expansão Mosteirô Sul au) SUOPG E 44 - Expansão São João de Ver - Souto Redondo av) SUOPG E 45 - Expansão Escapães aw) SUOPG E 46 - Expansão Rio Meão – Quintã	

Identificação do Artigo/N.º (Versão Discussão Pública)	Conteúdo (Versão Discussão Pública)	Identificação do Artigo/N.º (Versão Final)	Conteúdo (Versão Final)	Notas
			ax) SUOPG E 47 - Expansão Lobão – Candal ay) SUOPG E 48 - Expansão Mosteirô az) SUOPG E 49 - Expansão Quinta do Chora	
Artigo 107.º - a) do n.º 1	A redistribuição e afetação social das mais-valias gerais atribuídas pelo Plano;	Artigo 109.º - n.º 1	1. As componentes da perequação a considerar na justa repartição dos benefícios e encargos entre os diversos intervenientes na transformação do uso do solo e no seu aproveitamento urbanístico são: a) A redistribuição e afetação social das mais-valias gerais atribuídas pelo Plano;	O conteúdo da alínea a) do n.º 1 do artigo 107.º da versão da discussão pública é suprimido, passando as anteriores alíneas b), c) e d) a constituir, respetivamente, as alíneas a), b) e c) do mesmo número.

Tabela 7 - Alterações ao regulamento - versão discussão pública vs versão final

Nota: No que respeita à numeração dos artigos, conforme explanado na tabela, a partir do artigo 89.º, na versão final, existiu uma correção devido à repetição do n.º 89 em dois artigos. Foi igualmente aditado ao regulamento uma nova Secção VII, que integra o artigo 92.º, cujo conteúdo não constava da versão submetida a discussão pública. Desta forma, a partir da numeração atrás mencionada, todos os artigos foram renumerados, avançando dois números comparativamente à versão discussão pública.

III.2. Alterações com efeito nas Plantas de Ordenamento

As alterações introduzidas incidiram sobre as 7 Plantas de Ordenamento do PDM de Santa Maria da Feira.

As alterações introduzidas nas Plantas de Ordenamento decorrem em grande parte da ponderação das participações apresentadas em sede de discussão pública, cuja análise técnica evidenciou a existência de fundamentos urbanísticos, territoriais e regulamentares que justificaram a revisão da proposta apresentada na discussão pública.

Paralelamente, a equipa responsável pela elaboração do Plano procedeu aos ajustamentos considerados necessários para assegurar a coerência, consistência e conformidade da versão final do PDM, designadamente através da compatibilização com as soluções acolhidas na sequência da ponderação das participações, da realização de acertos cartográficos, da integração de processos que, entretanto, passaram a constituir compromissos urbanísticos e enquadramento na consolidação dos perímetros urbanos, bem como de outras adequações técnicas amplamente fundamentadas ao longo do presente Relatório.

Conforme já explanado no presente Relatório de Ponderação, sempre que as participações determinaram a reclassificação do solo ou alterações à classificação e/ou qualificação do solo relativamente à proposta da **Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo (PO I)**, submetida a discussão pública e tais alterações não reuniam os critérios de ponderação que permitissem o seu acolhimento imediato, as áreas objeto dessas pretensões foram enquadradas na Programação da Execução do Plano e no respetivo Plano de Financiamento, em conformidade com o regime jurídico aplicável e com as opções estratégicas e de execução definidas para o Plano.

Para melhor perceção da dimensão da programação prevista, refira-se que, na versão final do PDM, o solo urbano sujeito a programação corresponde a 1 498,51 hectares, o que representa cerca de 16 % da área total de solo urbano.

Importa ainda salientar que as alterações introduzidas na proposta de ordenamento decorrentes da classificação de determinadas áreas de solo rústico para solo urbano, na fase de ponderação da discussão pública, determinaram a necessidade de integrar essas áreas na Programação de Execução do Plano. Em consequência, cerca de 36,77 % da área urbana resultante da alteração de solo rústico na discussão pública, passou a estar abrangida por mecanismos de programação, assegurando a sua concretização faseada e articulada com as prioridades de execução e a disponibilidade financeira do Município.

Verifica-se igualmente, na PO I bem como na PO V - Programação, uma alteração no número de Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG). Comparativamente à proposta submetida a discussão pública, a versão final do Plano passa a contemplar 52 SUOPG, face às 36 inicialmente previstas. Embora tenha sido eliminada a SUOPG E16, o aumento global resulta

da criação de novas SUOPG, decorrente da ponderação das participações, dos ajustamentos técnicos introduzidos e da necessidade de assegurar uma melhor operacionalização e execução das opções de ordenamento definidas no PDM.

Procedeu-se igualmente à revisão da rede viária prevista na PO I, o que naturalmente reflete alterações em todas as plantas de ordenamento, tendo sido suprimidos alguns arruamentos cuja concretização deixou de se perspetivar como exequível ou estrategicamente justificada. Em contrapartida, foram integrados novos arruamentos, maioritariamente por iniciativa do Município e, em alguns casos, na sequência das propostas apresentadas pelas Juntas de Freguesia, cuja análise técnica demonstrou a sua pertinência e enquadramento na estratégia de desenvolvimento e na estrutura territorial definida para o PDM.

O Domínio Hídrico foi igualmente objeto de alterações, tendo as alterações introduzidas determinado a atualização da respetiva representação cartográfica em todas as plantas do Plano onde esta matéria se encontra refletida.

Para além das alterações introduzidas na PO I, procedeu-se igualmente a ajustamentos na **Planta de Ordenamento II – Salvaguardas Ambientais e Patrimoniais (PO II)**, nas componentes relativas quer à Estrutura Ecológica Municipal quer ao Património Arqueológico.

No que respeita à Estrutura Ecológica Municipal (EEM), tornou-se necessária a sua reformulação em consequência das alterações introduzidas na proposta de ordenamento. Neste contexto, a Planta da Estrutura Ecológica foi objeto de ajustamentos, quer ao nível da Estrutura Ecológica Fundamental, quer da Estrutura Ecológica Complementar.

Relativamente à PO II, na componente do Património Arqueológico, foi igualmente necessário proceder a um ajustamento referente a um sítio arqueológico Esteio Além do Rio (11 A), que apesar de constar da Carta Arqueológica do Município, as ações de verificação realizadas no local ao longo dos últimos dois anos não permitiram identificar a peça nem confirmar a respetiva localização. Assim, em articulação com a entidade da tutela do património cultural, considerou-se não estarem reunidas as condições técnicas para a sua integração nos elementos Fundamentais do Plano, não constando igualmente do Anexo V do Regulamento do Plano.

Verificou-se ainda a necessidade de proceder à alteração da **Planta de Ordenamento III – Outros Valores Patrimoniais (PO III)**, através da revisão das fichas SE36 – Quinta das Meladas e SE73 – Quinta do Seixal, que integram o Dossier do Património Municipal – Outros Valores Municipais – Salvaguarda Estrutural. Esta alteração decorre da necessidade de compatibilizar o conteúdo das referidas fichas com a proposta final de ordenamento, visto que existia uma sobreposição com o Espaço de Atividades Económicas, o que não se revelava coerente com os valores patrimoniais que fundamentam a classificação e salvaguarda destes imóveis.

No que respeita à **Planta de Ordenamento IV – Salvaguardas, Riscos e Proteções (PO IV)**, as alterações mais relevantes incidiram sobre a delimitação das zonas ameaçadas pelas cheias,

das zonas inundáveis e das zonas de infiltração máxima, em resultado das alterações efetuadas à delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN).

Relativamente à **Planta de Ordenamento V – Programação (PO V)**, as alterações decorrentes do aumento do solo urbano determinaram a necessidade de sujeitar um maior número de áreas a programar. Atendendo à especificidade desta temática e ao detalhe inerente aos ajustamentos efetuados, estas alterações são apresentadas e fundamentadas de forma mais pormenorizada no subcapítulo **III.3**.

Relativamente à **Planta de Ordenamento VI – Zonamento Acústico e Zonas de Conflito (PO VI)**, apenas se revelou necessário proceder à adequação do Zonamento Acústico e das Zonas de Conflito em função das alterações introduzidas no perímetro urbano.

Quanto à **Planta de Ordenamento VII – POACL (PO VII)**, considerando que o plano se encontra em processo de revisão, o município optou por integrar a situação das edificações existentes, mantendo na sua proposta a classificação em solo rústico, na categoria de Aglomerado Rural, assegurando coerência com o enquadramento territorial.

Assim, apresenta-se de seguida uma análise quantitativa das alterações introduzidas na Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo, comparando a versão final do Plano, a submeter a aprovação, com a versão submetida a discussão pública.



Gráfico 14 - Dados quantitativos da discussão pública vs PDM final para aprovação - Solo Rústico



SOLO URBANO PDM - DISCUSSÃO PÚBLICA vs PDM FINAL

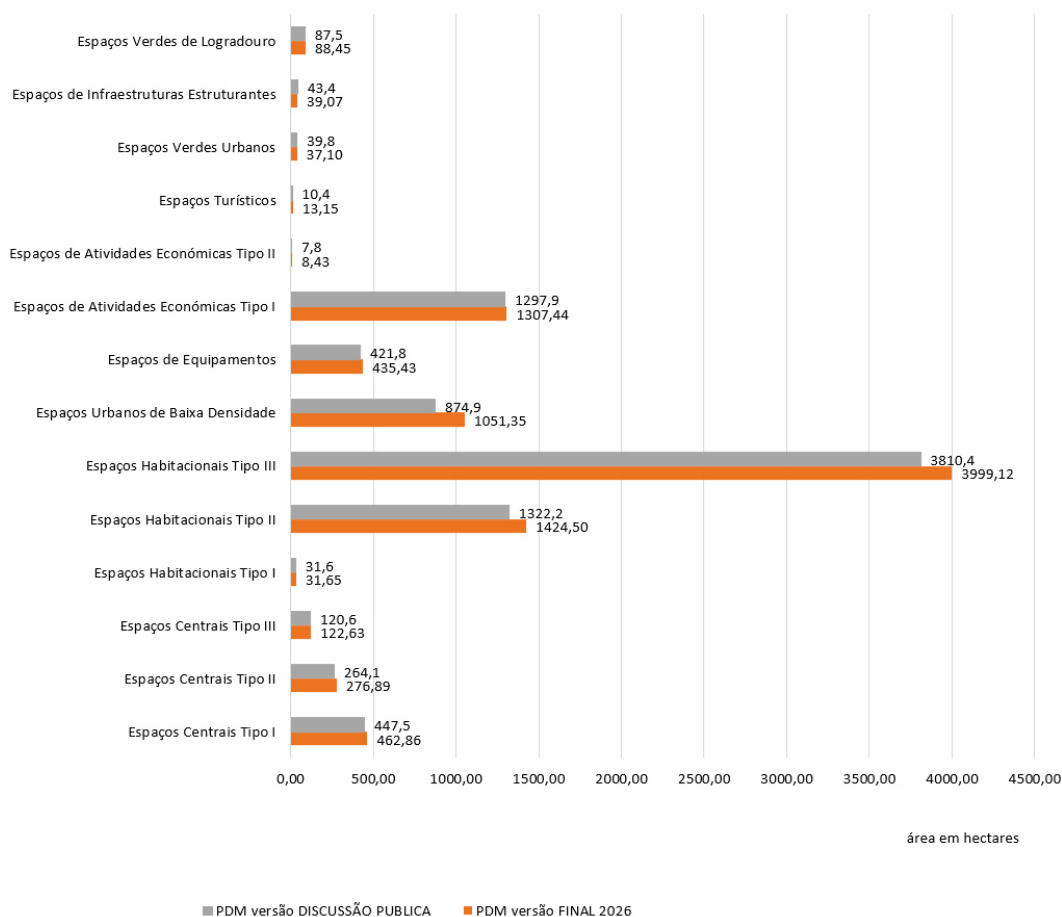


Gráfico 15 - Dados quantitativos da discussão pública vs PDM final para aprovação - Solo Urbano

Em síntese, e por comparação entre a proposta submetida a discussão pública e a versão final do Plano, verifica-se uma redução de 4,07% na classe de solo rústico e um acréscimo, da área classificada como solo urbano de 5,90 %. Dá-se nota que esta análise reflete a evolução dos valores calculados para a mesma classe de solo em dois períodos temporais distintas, ou seja, os períodos da proposta da discussão pública do PDM e da proposta para aprovação final.

Esta evolução reflete as alterações decorrentes da ponderação das participações, dos ajustamentos técnicos introduzidos e da compatibilização das diferentes peças constitutivas do PDM.

Apesar do ligeiro aumento de solo urbano face à versão submetida a discussão pública, a proposta final do Plano continua a traduzir uma redução da área de solo urbano relativamente ao PDM de 2015, estimada em cerca de 4,4 % do território municipal.

III.3. Alterações com efeito na Programação e Plano de Financiamento

Na sequência da ponderação das participações apresentadas durante o período de discussão pública e das alterações introduzidas na versão final do Plano, verificou-se a necessidade de proceder ao ajustamento no Programa de Execução e no respetivo Plano de Financiamento.

As alterações efetuadas decorreram da integração de novas ações e da reformulação de intervenções inicialmente previstas, em resultado das modificações introduzidas na classificação e qualificação do solo e de outras opções de planeamento acolhidas na sequência da ponderação das participações, entre as quais a retirada da programação e financiamento dos equipamentos de saúde previstos pelo motivo dos mesmos já se encontrarem em execução pelo município.

Estes ajustamentos tiveram por objetivo assegurar a coerência entre as diferentes peças constitutivas do Plano, adequando a programação temporal das intervenções, a definição das prioridades de execução e a correspondente estimativa dos encargos financeiros.

Deste modo, o Programa de Execução e o Plano de Financiamento foram revistos de forma a refletir a versão final da proposta de revisão do PDM, garantindo a sua compatibilização com as soluções de ordenamento finais e a respetiva exequibilidade técnica, financeira e operacional.

Desta forma explana-se as principais alterações ao Programa de Execução:

Indicador	Proposta submetida a Discussão Pública	Versão Final	Variação
SUOPG	36	52 *	+16
Áreas a consolidar	12	19	+7
Áreas a estruturar	32	48	+16
Áreas a infraestruturar (Total)	211	233	+22
Tipo I	172	188	+16
Tipo II	39	45	+6

Tabela 8 - Principais alterações ao Programa de Execução

* - Apesar do aumento global para 52 SUOPG, foi eliminada a SUOPG E16, tendo as restantes alterações resultado da criação de novas SUOPG na versão final da proposta do Plano.

Procedeu-se igualmente à revisão da rede viária prevista, tendo sido suprimidos alguns arruamentos cuja concretização deixou de se perspetivar como exequível ou estrategicamente justificada. Em contrapartida, foram integrados novos arruamentos, maioritariamente por iniciativa do Município e, em alguns casos, na sequência das propostas apresentadas pelas Juntas de Freguesia, cuja análise técnica demonstrou a sua pertinência e enquadramento na estratégia de desenvolvimento e na estrutura territorial definida para o PDM. Atendendo à natureza e prioridade destas intervenções, a maioria das novas vias foi enquadrada na programação de longo prazo, refletindo a sua função estruturante e a previsível disponibilidade de recursos para a respetiva concretização.

A diminuição da rede viária prevista pelo Município implicou uma redução das respetivas reservas de solo, traduzindo-se igualmente numa diminuição das necessidades de financiamento associadas à sua execução e, consequentemente, numa redução do valor global do investimento previsto.

As alterações introduzidas tiveram, naturalmente, repercussões no Plano de Financiamento, traduzindo-se num acréscimo dos encargos financeiros associados à execução do PDM a suportar pelo Município.

As evidências que fundamentam estas alterações encontram-se devidamente descritas e justificadas nos Documentos Autónomos que integram o Programa de Execução e o Plano de Financiamento.

De uma forma global na proposta submetida a discussão pública, estimava-se um investimento municipal de 8,2 milhões de euros/ano para o período de programação de 10 anos. Na versão final do Plano, em resultado dos ajustamentos introduzidos, essa estimativa passou para 8,4 milhões de euros/ano para o mesmo período.

Para uma análise detalhada, deverá consultar-se, nos Elementos que Acompanham o Plano, em particular no Capítulo IV – Projeção Financeira do Relatório do Plano de Financiamento, bem como no Capítulo VI – Conclusão do Relatório do Programa de Execução, onde se apresenta a fundamentação das opções adotadas e a dinâmica prevista para a execução do Plano.

III.4. Alterações com efeito nas Plantas de Condicionantes

As alterações introduzidas incidiram sobre as duas Planta de Condicionantes, nomeadamente a Planta de Condicionantes I – Condicionantes Gerais (PC I) e a Planta de Condicionantes II – Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS) e Redes de Segurança (PC II).

As alterações introduzidas na **PC I** decorrem da ponderação das participações apresentadas durante o período de discussão pública, cuja análise técnica evidenciou a necessidade de

proceder ao ajustamento da representação gráfica de determinadas servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionantes territoriais.

Assim à **PC I – Planta de Condicionantes Gerais**, a maioria das alterações efetuadas incidiu sobre a delimitação da Reserva Agrícola Nacional (RAN), da Reserva Ecológica Nacional (REN) e no Domínio Hídrico (DH), na sequência das participações apresentadas em sede de discussão pública e da respetiva análise técnica, tendo sido introduzidos os ajustamentos considerados justificados e compatíveis com os pareceres das entidades competentes e com o enquadramento legal aplicável.

Por fim, a cartografia da proposta de exclusões da RAN por razões de ordenamento - Pós discussão pública (Carta 4) do PDM e a Carta da RAN Final - Pós discussão pública (carta 5) foram aprovadas por despacho do Senhor Diretor de Unidade de Licenciamento, Controlo e Estatística da CCDR-N de 29 de julho de 2026, conforme Ofício OF_ULCE_JPHC_7372/2026 (ver ofício, no anexo V – Dossier dos Pedidos de Exclusão à DGADR – entidade que tutela a Reserva Agrícola Nacional (RAN)). A proposta de revisão da RAN foi desenvolvida em documento autónomo, estando a delimitação da RAN Final (Carta5) transposta, na íntegra, na Planta de Condicionantes do PDM de Santa Maria da Feira.

Da análise quantitativa da RAN, e por comparação com a proposta submetida a discussão pública, verifica-se que a versão final da respetiva delimitação, na sequência da validação pela entidade competente, regista uma ligeira redução da sua área, correspondente a cerca de 1,33%.

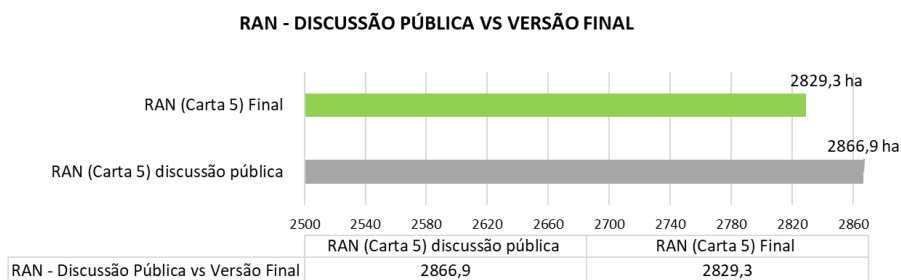


Gráfico 16 - RAN - discussão pública vs versão final

No que respeita à Reserva Ecológica Nacional (REN), e por comparação com a proposta submetida a discussão pública, a versão final da sua delimitação incorpora os ajustamentos decorrentes da ponderação das participações e da análise técnica efetuada, traduzindo-se numa redução global da sua área de aproximadamente em 0,53 %.

Desta forma e como é evidenciado no gráfico seguinte, as alterações são muito pouco representativas, tendo existido uma ligeira diminuição nas áreas de máxima infiltração, nas áreas com risco de erosão e nas cabeceiras das linhas de água.

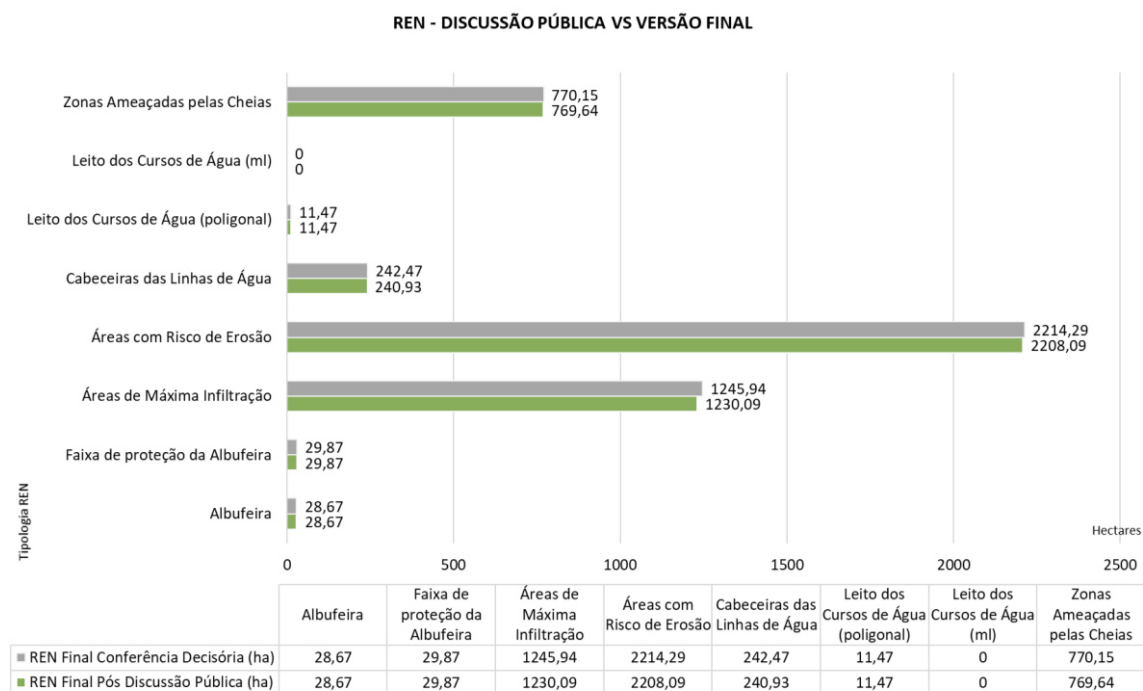


Gráfico 17- REN - discussão pública vs versão final

Assim, as alterações introduzidas na delimitação da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e da Reserva Ecológica Nacional (REN) apresentam, globalmente, uma expressão reduzida face à dimensão territorial em análise, mantendo-se os pressupostos técnicos e legais que sustentam a proposta final de delimitação destes regimes de salvaguarda.

A Câmara Municipal, em 19 de agosto, prestou esclarecimentos à CCDRN sobre a análise das exclusões e, nesse seguimento, enviou uma nova versão das Propostas de Exclusão da REN. O conteúdo desta proposta reflete a versão enviada em julho de 2026, no entanto, dado se tratar da versão final das exclusões, foram apresentadas apenas as exclusões aceites, procedendo-se à sua reordenação.

A CCDRN emitiu parecer através do ofício OF_DOST_FN_8209/2026, de 21/08/2026, acompanhado do anexo Anx_25660/2026 - CCDRN_REN SMFeira Quadro Final_CCDRN, no qual indica situações pontuais que careciam ser corrigidas, o que resultou numa nova proposta,

enviada em 24 de agosto de 2026, onde foram transpostas todas as recomendações constantes no referido ofício, constituindo-se a versão final da REN de Santa Maria da Feira - Propostas de Exclusão (Pós Discussão Pública do PDM -renumerada e corrigida), (ver ofício no anexo V - Dossier Pedidos de Exclusão à CCDR-N – entidade que tutela a Reserva Ecológica Nacional (REN)).

Foram igualmente efetuados ajustamentos na representação do Domínio Hídrico (DH) e conforme já anteriormente referido, optou-se por não manter a representação cartográfica das áreas propostas como afetadas ao Domínio Hídrico. Excecionalmente, essa representação foi mantida numa única área, por a respetiva linha de água integrar igualmente a Reserva Ecológica Nacional (REN).

Relativamente às alterações à **PC II - Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS) e Redes de Segurança**, estas resultaram da atualização e compatibilização da informação territorial associada às áreas de risco e às condicionantes de prevenção e segurança, assegurando a sua coerência com os elementos técnicos mais recentes e com a versão final do Plano, designadamente a revogação e substituição do PMDFCI pelo PME, em articulação com o Programa Sub-regional de Ação da Área Metropolitana do Porto (PSA-AMP). Estas alterações asseguram a coerência da PC II com o quadro técnico e de planeamento atualmente aplicável e com a versão final do Plano.

Neste contexto, a delimitação das Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS) resulta da transposição e adaptação à escala municipal das áreas definidas no PSA-AMP, aprovado em 9 de abril de 2025, de acordo com a metodologia aprovada pela Comissão Nacional de Gestão Integrada de Fogos Rurais, não tendo sido acrescentadas novas áreas face à delimitação sub-regional. Na delimitação municipal foi igualmente considerado o disposto no artigo 60.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, nomeadamente a exclusão das APPS em solo urbano e aglomerados rurais. Sempre que, em virtude da utilização de cartografias elaboradas em momentos distintos, se verifique alguma sobreposição entre as APPS e estas áreas, o Regulamento do PDM salvaguarda expressamente essa situação na secção específica dedicada ao PSA-AMP, assegurando a correta aplicação dos respetivos regimes de proteção e condicionamento.

Assim, nos termos do artigo 17.º, n.º 1, alínea s), do Decreto-Lei n.º 82/2021, o município inseriu as APPS na PC II, integrando os territórios florestais em áreas de perigosidade alta e muito alta nos termos do artigo 60.º. Adicionalmente, conforme artigo 61.º foram integrados outros territórios independentemente da classe de perigosidade (os territórios florestais com perigosidade muito baixa, baixa e média e os territórios agrícolas com perigosidade muito baixa, baixa, média, alta e muito alta).

Integrou-se igualmente, como restrições de utilidade pública, as Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS) e as Redes de Segurança, designadamente as Redes Primária e



Secundária de Faixas de Gestão de Combustível e a Rede de Pontos de Água, esta última representada, no município de Santa Maria da Feira, apenas pelos pontos de abastecimento aéreo.

Em síntese, as alterações introduzidas às duas Plantas de Condicionantes tiveram por objetivo assegurar a conformidade da Planta de Condicionantes com a informação técnica e legalmente aplicável, bem como a sua coerência com os pareceres emitidos pelas entidades competentes, contribuindo para uma representação mais rigorosa dos condicionamentos incidentes sobre o território.

Estas alterações não consubstanciam qualquer modificação do modelo territorial do Plano, traduzindo-se, antes, na atualização, correção e compatibilização da informação constante destas Plantas.



santa maria da feira
câmara municipal



| **Considerações Finais**

V | CONSIDERAÇÕES FINAIS

O conteúdo do presente relatório, apresenta o sumário das contribuições dos munícipes relativamente à Proposta da 2.^a Revisão do PDM de Santa Maria da Feira, que decorreu de 13 de fevereiro de 2026 a 27 de março de 2026, em cumprimento do disposto no artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)). Sendo que esta proposta obteve previamente Parecer Favorável Condicionado por parte da Comissão consultiva (CC).

Este documento descreve a análise e ponderação realizada às participações submetidas, salientando-se que foram salvaguardadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública que limitam o território municipal, assim como, a estratégia de desenvolvimento territorial traçada para Santa Maria da Feira.

Conforme já mencionada, foram rececionados 1 030 processos de participação os quais, após análise e desagregação do respetivo conteúdo, deram origem a 1 184 participações, em virtude de alguns processos integrarem mais do que um pedido ou sugestão.

Da análise da sua distribuição geográfica verifica-se que, das vinte e oito freguesias do concelho, aquelas que apresentam menor densidade urbana e maior predominância de solo rústico foram as que registaram um maior número de participações.

Embora o quadro jurídico de ordenamento do território aponte de forma consistente para a racionalização, consolidação e contenção dos perímetros urbanos, privilegiando a qualificação do solo existente em detrimento da expansão urbana descontrolada, as pretensões apresentadas durante o período de discussão pública, exprimem uma significativa expectativa de alteração de solo rústico (SR) para solo urbano (SU), como procura para solucionar a problemática da crise habitacional do momento.

Verifica-se a existência de um número considerável de pretensões que pede a alteração da classificação do solo para urbano, com manifesta intenção de edificar para uso habitacional, ou legalizar construções já existentes.

Os pedidos para Espaço de Atividades Económicas (EAE), são maioritariamente em prédios que se encontram nas proximidades das áreas que já contemplam essa classificação. No universo das 1 184 participações, há um conjunto de cidadãos, que se reflete em 149 participações, que manifestaram oposição a expansão da zona Industrial de Fiães (Monte Grande). Após análise das exposições apresentadas, considerou-se que os argumentos invocados eram fundamentados e pertinentes, tendo sido acolhida a pretensão manifestada por estes munícipes, não se procedendo à expansão prevista.

Existe ainda o registo de alguns pedidos de alteração de parâmetros urbanísticos constantes no regulamento, nomeadamente, índices de construção.

Apesar das alterações introduzidas à proposta do PDM, na sequência da discussão pública, serem um número substancial, não se considera que tenham relevância estrutural, uma vez que não têm expressão no modelo territorial constante na versão sujeita a discussão pública.

Sublinha-se que estas alterações refletem o resultado das participações da discussão pública e constituem o resultado da ponderação efetuada pela Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, em articulação com as entidades tutelares, essencialmente com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDR-N) relativamente à Reserva Ecológica Nacional (REN) e com a Direção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR) em relação à Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Com base na ponderação das participações e consequentes resultados foi elaborada a versão final da proposta da 2.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira.

A equipa técnica responsável pelo processo, considera que o resultado final apresentado é o Instrumento de Gestão Territorial (IGT) estratégico adequado ao território do Concelho de Santa Maria da Feira, congruente e capaz de promover o desenvolvimento territorial, social, económico e ambiental de Santa Maria da Feira.

Terminada a discussão pública e respetivas formalidades legais a cumprir, segue-se a aprovação, sendo que o PDM terá de ser aprovado pela Assembleia Municipal, mediante proposta apresentada pela Câmara Municipal, nos termos do art.º 90.º do RJIGT.

O art.º 92.º do RJIGT determina ainda, que após a aprovação da proposta pela assembleia municipal, a revisão do plano considera-se concluída, salvo quando careça de ratificação. De seguida, os procedimentos administrativos subsequentes à conclusão devem ser concretizados de forma a que entre a aprovação e a publicação no Diário da República, no caso do PDM, o prazo não ultrapasse os 45 dias.

O Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, a publicação no Diário da República do PDM só deverá ocorrer após - ou em simultâneo com - a publicação da carta da REN no Diário da República.



santa maria da feira
câmara municipal

Relatório de Ponderação da Discussão Pública

VI

| Anexos



VI | Anexo I

Modelo de Requerimento da Discussão Pública



santa maria da feira câmara municipal



Ex.mo Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira

PROC. Nº _____ / _____

2.ª Revisão do PDM – Período de Discussão Pública

1. IDENTIFICAÇÃO

Nome/Denominação				NIF	
Domicílio/Sede					
Código Postal		Freguesia		Localidade	Concelho
Tlf. n.º		Tlm. n.º		E-mail	
Na qualidade de:	☐ Proprietário ☐ Interessado ☐ Mandatário ☐ Participante ☐ Outro				

2. PARTICIPAÇÃO

Em conformidade com estabelecido no artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua versão atual, e no âmbito do período de Discussão Pública da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, vem o(a) signatário(a) apresentar*:

☐ Reclamação ☐ Sugestão ☐ Pedido de Esclarecimento ☐ Observação

Selecione os documentos, referentes à proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal, sobre os quais incide a participação*:

☐ Regulamento
☐ Planta de Ordenamento
☐ Planta de Condicionantes
☐ Outros documentos/Elementos

3. LOCALIZAÇÃO

Identifique o local a que respeita a participação (quando aplicável):

Rua _____

Freguesia _____

Código Postal _____

Anexe a planta de localização com a delimitação da área/terreno objeto da participação e estudos, fotografias e outros documentos que suportem a respetiva participação (quando aplicável)

* Campos de preenchimento obrigatório

Mod.098U.2



4. EXPOSIÇÃO

Descreva e fundamente a sua participação * (se necessitar de mais espaço para a sua exposição, queira por favor anexar outras folhas devidamente numeradas, podendo igualmente anexar outros documentos que considere pertinentes para a sua fundamentação):

Area for text entry with horizontal lines.

* Campos de preenchimento obrigatório

Mod.098U.2



Mod.096U.2



5. Termos da Participação

Nos termos do articulado do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua versão consolidada, as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados no período estabelecido para a fase de Discussão Pública serão ponderados pela Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, findo o prazo anunciado. Nos mesmos termos, obriga-se a Câmara Municipal a proceder à resposta fundamentada perante aqueles que Invoquem, designadamente:

- a) A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
- b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- c) A lesão de direitos subjetivos.

A resposta é comunicada por escrito aos Interessados, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 10.º da Lei n.º 83/95, de 31 de agosto, na sua atual redação. Ademais, sempre que necessário ou conveniente, a Câmara Municipal promoverá o esclarecimento direto dos Interessados, nos termos do n.º 5 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio. Em acordo com o n.º 6 do mesmo artigo e diploma legal, finda a ponderação sobre a Participação Pública, a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira divulgará os resultados, designadamente, através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet, elaborando então a versão final da proposta de plano para aprovação.

Apenas serão consideradas as participações entregues ou enviadas no período definido para a discussão pública, devidamente identificadas e localizadas (apenas quando as mesmas se refiram a uma localização específica, conforme Ponto 3 do presente requerimento).

6. TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

- ☐ Ao abrigo do Regulamento Geral de Proteção de Dados (RGPD), declaro que presto ao Município de Santa Maria da Feira o meu consentimento informado, esclarecido e livre para a recolha, tratamento e fornecimento a terceiros (em caso estritamente necessário) dos dados pessoais constantes neste formulário, podendo exercer os meus direitos, a qualquer momento, conforme descrito na política de privacidade do Município de Santa Maria da Feira, disponível em:

<https://cm-feira.pt/políticas-de-privacidade>

Santa Maria da Feira, ____ / ____ / 20 ____

Assinatura, [BI ou CC nº _____]



VI | Anexo II

Tabela de Ponderação das Participações

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
1	268/2026/URB	Rúben Daniel Oliveira Freixo	Sanguedo	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
2	272/2026/URB	Ricardo Mendes Vaz Pinto	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
3	274/2026/URB	Joel Oliveira Pinto	Romariz	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	SIM	NÃO
4	279/2026/URB	Patrícia Pereira Alves	São João de Ver	Pedido de Esclarecimento	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
5	282/2026/URB	César José Gomes de Almeida	Canedo	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
6	287/2026/URB	Adelaide Silva Reis	Caldas de São Jorge	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	REN	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
7	288/2026/URB	António Augusto da Costa Carvalho	Santa Maria da Feira	Reclamação	Acolhida	REN	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
8	289/2026/URB	Celestino Martins Soares Ferreira	Arrifana	Pedido de Esclarecimento	Fora âmbito do PDM	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
9	292/2026/URB	Andreia Gomes de Almeida	Lobão	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
10	296/2026/URB	Alexandra Raquel Paiva Ribeiro	Romariz	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
11	298/2026/URB	Pedro Daniel Marques dos Santos	Vila Maior	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
12	299/2026/URB	Carlos Alberto Teixeira de Pinho	Sanfins	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
13	100/2025/URB	António Almeida do Marco	São Miguel de Souto	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
14	300/2026/URB	Palmira da Silva Conceição	Caldas de São Jorge	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	SIM	NÃO	NÃO
15	302/2026/URB	Danielle Alves de Oliveira	Romariz	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
16	314/2026/URB	Manuel Francisco Alves Pereira	Argoncilhe	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	SIM	SIM	NÃO
17	315/2026/URB	Alcino de Oliveira Campos	Arrifana	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	SIM	SIM	NÃO
18	316/2026/URB	César Luis Gomes de Oliveira	Sanfins	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
19	318/2026/URB	Aurélia Conceição Santos Pinho	Caldas de São Jorge	Reclamação	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
20	319/2026/URB	Aurélia Conceição Santos Pinho	Caldas de São Jorge	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
21	322/2026/URB	Suavescarpa Unipessoal, Lda	Canedo	Reclamação	Não Acolhida	RAN	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
22	324/2026/URB	Tiago Costa Gonçalves	Santa Maria de Lamas	Reclamação	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
23	326/2026/URB	Paulo Jorge Pedrosa Silva	Argoncilhe	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
24	327/2026/URB	Manuel Tomás Carneiro Fernandes	Louredo	Reclamação	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
25	329/2026/URB	Alcino Ribeiro Tavares	Argoncilhe	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Espaço Act. Económicas	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
26	330/2026/URB	Mfprime, Lda	Travanca	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
27	332/2026/URB	Fernando Castro Alves	Romariz	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
28	333/2026/URB	Fernando Castro Alves	Romariz	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	SIM	NÃO	NÃO
29	337/2026/URB	Sueli Florindo Ribeiro	Vale	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
30	338/2026/URB	José Fernando Neves de Lima	Sanfins	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
31	339/2026/URB	Serafim da Silva Duarte	Escapães	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
32	341/2026/URB	António Silva Matos & Irmão, Lda	Travanca	--	Acolhida	Urbano - SU	REN	NÃO	SIM	SIM	NÃO
33	342/2026/URB	António Silva Matos & Irmão, Lda	Travanca	--	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
34	346/2026/URB	Sérgio Augusto Lourenço Silvério	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
35	350/2026/URB	Patrícia Alexandra Ferreira Couto	Espargo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
36	351/2026/URB	José Pedro Dias da Silva	Canedo	Reclamação	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Rural	SIM	NÃO	SIM	NÃO
37	353/2026/URB	Construções Veiga de Macedo, S.A.	Santa Maria de Lamas	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
38	354/2026/URB	Serafim Ribeiro & Ribeiro Administração, Investimentos e Construções ...	Travanca	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
39	356/2026/URB	Luís de Sousa Lopes Gomes	Argoncilhe	Reclamação/Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
40	357/2026/URB	Manuel Pereira de Azevedo	Canedo	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
41	358/2026/URB	Luís de Sousa Lopes Gomes	Canedo	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
42	359/2026/URB	Luís de Sousa Lopes Gomes	Canedo	Reclamação/Sugestão	Acolhida Parcialmente	RAN	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
43	365/2026/URB	Amaro Fonseca Sousa	Mozelos	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
44	370/2026/URB	Paulo Sérgio Gonçalves Martins Santos	Nogueira da Regedoura	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
45	371/2026/URB	Américo Pinto Pais	São João de Ver	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
46	372/2026/URB	Mário de Pinho Valente	Travanca	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
47	373/2026/URB	Américo Leite Fernandes	Travanca	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
48	374/2026/URB	José Isidro Reis Marques	Nogueira da Regedoura	Sugestão	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
49	376/2026/URB	Luís Pedro Tavares da Silva Oliveira	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
50	378/2026/URB	Lucília Teixeira Alves	São Miguel de Souto	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
51	391/2026/URB	Maria Ribeiro & Ribeiro - Investimentos Imobiliários, Lda	Espargo	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
52	394/2026/URB	Carlos José Avelar Cardoso	Fiães	Observação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
53	395/2026/URB	Bernardina Pereira da Silva	Fiães	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
54	397/2026/URB	Medika MCN Tecnologia Medicinal, Lda	Espargo	Observação	Acolhida	Espaço Act. Económicas	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
55	398/2026/URB	Manuel José de Oliveira e Silva	Canedo	Reclamação	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
56	399/2026/URB	Hugo Miguel Dias Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
57	399/2026/URB	Hugo Miguel Dias Santos	Fiães	Reclamação	Repetido	--	--	--	--	--	--
58	402/2026/URB	Elisabete Açucena Pereira Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
59	402/2026/URB	Elisabete Açucena Pereira Santos	Fiães	Reclamação	Repetido	--	--	--	--	--	--
60	403/2026/URB	Carina Alexandra Nunes Carvalhas	Gião	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
61	405/2026/URB	Record Carismático, Lda	Santa Maria da Feira	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
62	406/2026/URB	Décadarrojada, Lda	São João de Ver	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Espaço Act. Económicas	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
63	407/2026/URB	Pedro Manuel Ferreira Pais	São João de Ver	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
64	408/2026/URB	A.J. Aguiar Comércio Geral, Lda	Lourosa	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
65	409/2026/URB	Rosalina Gomes da Silva	Argoncilhe	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Espaço Act. Económicas	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
66	410/2026/URB	Beatriz Canosa Diaz	Travanca	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
67	410/2026/URB	Beatriz Canosa Diaz	Travanca	Reclamação	Repetido	--	--	--	--	--	--
68	413/2026/URB	Artur Moreira Dias	Gião	--	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
69	414/2026/URB	Artur Moreira Dias	Gião	--	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
70	415/2026/URB	António Moreira Costa Dias	Gião	--	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
71	416/2026/URB	António Moreira Costa Dias	Gião	--	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
72	417/2026/URB	Alda Moreira Dias	Gião	--	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
73	418/2026/URB	Eduardo Pereira Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
74	419/2026/URB	Alda Moreira Dias	Gião	--	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
75	418/2026/URB	Eduardo Pereira Santos	Fiães	Reclamação	Repetido	--	--	--	--	--	--
76	420/2026/URB	Salvador Azevedo Costa	Lobão	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
77	422/2026/URB	Aurora Vasconcelos Santos	Nogueira da Regedoura	Pedido de Esclarecimento	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
78	423/2026/URB	António Duarte Ferreira da Conceição	Canedo	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
79	424/2026/URB	Guaratarex - Sociedade Imobiliária, S.A.	Nogueira da Regedoura	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
80	426/2026/URB	António Manuel Gomes Moreira	Gião	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
81	426/2026/URB	António Manuel Gomes Moreira	Gião	Reclamação	Repetido	--	--	--	--	--	--
82	427/2026/URB	Eugénio Filipe Valente Leite	Travanca	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
83	436/2026/URB	Bibiana Margarida Ribeiro Cardoso da Silva	Argoncilhe	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
84	437/2026/URB	Bibiana Margarida Ribeiro Cardoso da Silva	Argoncilhe	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
85	439/2026/URB	Polipaul, Unipessoal Lda	Canedo	Reclamação/Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
86	440/2026/URB	António Almeida Alves de Pinho	Vale	Reclamação/Sugestão	Acolhida Parcialmente	Aglomerado Rural - AR	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
87	441/2026/URB	Luis de Sousa Lopes Gomes	Canedo	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
88	443/2026/URB	Luis de Sousa Lopes Gomes	Canedo	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
89	447/2026/URB	Sérgio da Costa Oliveira	Romariz	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
90	448/2026/URB	Sérgio da Costa Oliveira	Romariz	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
91	449/2026/URB	Sérgio da Costa Oliveira	Louredo	Reclamação/Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
92	451/2026/URB	Rui Manuel Marques Silva	Sanfins	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Espaço Act. Económicas	Espaço Act. Económicas	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
93	453/2026/URB	Andreia Elisabete Correia Brandão	Santa Maria da Feira	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
94	454/2026/URB	Rui Vicente da Costa Carvalho	Santa Maria da Feira	Reclamação	Acolhida	RAN e REN	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
95	455/2026/URB	Carlos Alberto Pais dos Santos	Rio Meão	Sugestão	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
96	458/2026/URB	André Silva & Irmão, Lda	Sanguedo	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	SIM	NÃO
97	459/2026/URB	Joana Sofia Correia de Melo	Gião	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	SIM	SIM	NÃO
98	460/2026/URB	Joana Sofia Correia de Melo	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
99	461/2026/URB	Alda Susana Barros Silva	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
100	464/2026/URB	Albertino José Sales Ferreira	Nogueira da Regedoura	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
101	465/2026/URB	Albertino José Sales Ferreira	Nogueira da Regedoura	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
102	466/2026/URB	Albertino José Sales Ferreira	Nogueira da Regedoura	Reclamação	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
103	467/2026/URB	Albertino José Sales Ferreira	Nogueira da Regedoura	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
104	471/2026/URB	Agostinho Maia Silva Portela	São João de Ver	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
105	472/2026/URB	José Helderda Encarnação Fontão Pereira	Lobão	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
106	473/2026/URB	Rui Miguel Correia de Sá	Escapães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
107	475/2026/URB	André Pais Cardoso	São João de Ver	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
108	476/2026/URB	CAF HOME - Promoção Imobiliária, Lda	Espargo	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
109	479/2026/URB	Carlos Oliveira Carneiro	Lourosa	Reclamação	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
110	480/2026/URB	Augusto Bonifácio Lemos Santos Coelho Faria	Sanfins	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
111	481/2026/URB	Américo Pereira da Costa Campos	São João de Ver	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
112	483/2026/URB	Associação da Congregação Espinho das Testemunhas de Jeová	Fiães	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
113	484/2026/URB	Pedro Silva	Nogueira da Regedoura	Sugestão	Acolhida	Espaço Act. Económicas	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
114	485/2026/URB	Cipriano Pinto Silva	São João de Ver	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
115	486/2026/URB	Socifeira - Sociedade de Investimento, Lda	Espargo	Sugestão	Não Acolhida	Espaço Act. Económicas	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
116	487/2026/URB	Maria Rosa Soares Correia	Espargo	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
117	488/2026/URB	Maria Amélia Correia Grave Santos	Espargo	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
118	489/2026/URB	Hélio Ricardo Rodrigues Leite	São João de Ver	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
119	490/2026/URB	Paulo Jorge Melo de Castro	Mosteirô	--	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
120	491/2026/URB	João Leandro Sousa Terra	Mosteirô	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
121	492/2026/URB	CAF HOME - Promoção Imobiliária, Lda	Espargo	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
122	493/2026/URB	José Carlos Ferreira de Oliveira	Caldas de São Jorge	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	NÃO	NÃO
123	494/2026/URB	Maria Isabel de Oliveira	Louredo	Reclamação	Acolhida Parcialmente	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
124	497/2026/URB	Francelina Rosa da Silva Nunes	Argoncilhe	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
125	498/2026/URB	Rúben Daniel Oliveira Freixo	Sanguedo	Reclamação	Repetido	--	--	--	--	--	--
126	504/2026/URB	Sónia Barge	São Miguel de Souto	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
127	507/2026/URB	César Augusto Pereira Valente	São Miguel de Souto	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
128	508/2026/URB	Mário Jorge Oliveira Alves	Santa Maria da Feira	Observação	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
129	509/2026/URB	Claudia Marinha de Sousa Pereira	Travanca	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
130	511/2026/URB	Januário Tiago Fontes Sá	Lourosa	--	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
131	512/2026/URB	Bernardina Baptista Neves Bastos	Lobão	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
132	513/2026/URB	Diogo Adriano Neves Bastos	Louredo	Sugestão	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
133	514/2026/URB	Manuel António Almeida Oliveira	Guisande	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
134	515/2026/URB	Maria Joaquina Alves de Paiva	São Miguel de Souto	Reclamação	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
135	516/2026/URB	Maria Joaquina Alves de Paiva	São Miguel de Souto	Reclamação	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
136	517/2026/URB	Maria Joaquina Alves de Paiva	São Miguel de Souto	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
137	519/2026/URB	Carlos José Loureiro da Silva	Canedo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
138	520/2026/URB	Freguesia de Mozelos	Mozelos	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	RAN e REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
139	521/2026/URB	Freguesia de Mozelos	Mozelos	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
140	522/2026/URB	Carlos Alberto Dos Santos Ferreira	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
141	524/2026/URB	Marta Alexandra Ferreira de Melo	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
142	525/2026/URB	Manuel Joaquim Fernandes Santos	São João de Ver	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
143	529/2026/URB	Marília Conceição Correia	Romariz	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
144	530/2026/URB	Marta Alexandra Ferreira de Melo	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
145	533/2026/URB	Cecília Silva Bonfim Ferreira	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
146	534/2026/URB	Luana Ferreira	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
147	535/2026/URB	José Bernardes Pinheiro	Fiães	Observação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
148	536/2026/URB	Estela Filipa da Silva Pereira Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
149	537/2026/URB	Jorge Ferreira da Silva	Guisande	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
150	538/2026/URB	Helder de Oliveira Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
151	539/2026/URB	João Pedro Pereira dos Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
152	540/2026/URB	António Pinto de Almeida Santos	Fiães	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
153	541/2026/URB	Susana Marisa Moreira da Silva	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
154	542/2026/URB	Fernando Lima Milheiro Leite	Escapães	Reclamação	Acolhida	Espaço Act. Económicas	Espaço Act. Económicas	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
155	543/2026/URB	António Joaquim Soares Pinto	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
156	544/2026/URB	Maria da Conceição Moreira da Costa Serra	Romariz	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
157	546/2026/URB	Maria Rosalina Pereira de Lima Heitor	Fornos	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
158	547/2026/URB	Maria Cristina Silva Oliveira	Canedo	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	NÃO	NÃO
159	548/2026/URB	Maria Joaquina Pinto Gonçalves	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
160	282/2026/URB	César José Gomes de Almeida	Canedo	Reclamação	Repetido	--	--	--	--	--	--
161	550/2026/URB	Manuel Fernando Lopes Martins	Canedo	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Aglomerado Rural - AR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
162	552/2026/URB	Jorge Ferreira Moura	Gião	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
163	553/2026/URB	Liliana Isabel dos Santos Mota da Costa	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
164	553/2026/URB	Liliana Isabel dos Santos Mota da Costa	Fiães	Reclamação	Repetido	--	--	--	--	--	--
165	554/2026/URB	Liliana Godinho Moura	Gião	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
166	555/2026/URB	Maria Arminda Ferreira de Moura	Gião	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
167	556/2026/URB	Rui Filipe Mota da Costa	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
168	556/2026/URB	Rui Filipe Mota da Costa	Fiães	Reclamação	Repetido	--	--	--	--	--	--
169	557/2026/URB	António Eduardo Resende Moreira Lopes	Arrifana	Pedido de Esclarecimento	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
170	557/2026/URB	António Eduardo Resende Moreira Lopes	Arrifana	Pedido de Esclarecimento	Repetido	--	--	--	--	--	--
171	558/2026/URB	Tiago Antonio Oliveira Gomes	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
172	559/2026/URB	José Casimiro Tavares do Couto	Argoncilhe	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

[illegible]

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
202	595/2026/URB	Ana Maria Ferreira Baptista Reis Ribeiro	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
203	597/2026/URB	Vitorino Manuel Coelho da Silva	Fiães	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
204	598/2026/URB	Regina Maria de Sousa	São João de Ver	Reclamação	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
205	599/2026/URB	Nuno Ricardo da Costa Reis	Pigeiros	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
206	514/2026/URB	Orlando da Conceição Santos	Guisande	Sugestão	Repetido	--	--	--	--	--	--
207	604/2026/URB	Tiago Manuel Silva Ferreira Ramos	São Paio de Oleiros	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
208	605/2026/URB	Hugo Ferreira Guimarães	Lourosa	Reclamação/Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
209	607/2026/URB	Orlando da Conceição Santos	Louredo	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
210	552/2019/URB	Arminda Maria Sousa Fernandes	Lourosa	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
211	611/2026/URB	Serafim Ferreira da Silva	São João de Ver	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
212	612/2026/URB	Antonio de Almeida Pinto	Lobão	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
213	613/2026/URB	Freguesia de Paços de Brandão	Paços de Brandão	Sugestão	Acolhida	Espaço Act. Económicas	Solo Rural	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
214	614/2026/URB	Adélio Fernando Pinto da Fonseca	Romariz	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
215	615/2026/URB	Jose Carlos Moreira Lopes	Arrifana	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	SIM	SIM	NÃO
216	617/2026/URB	Joaquim da Mota Moreira	Canedo	Reclamação	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
217	618/2026/URB	Herança de José Maria Borges da Silva	Milheirós de Poiares	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
218	619/2026/URB	Herança de José Maria Borges da Silva	São João de Ver	Reclamação/Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
219	621/2026/URB	Cecília de Sousa Almeida Rodrigues	Rio Meão	Reclamação	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
220	622/2026/URB	Joana Almeida Rodrigues	Rio Meão	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
221	623/2026/URB	Vitor Gabriel Jesus Carvalho	Rio Meão	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
222	624/2026/URB	Maria Gorete dos Santos Costa	Romariz	Pedido de Esclarecimento	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
223	625/2026/URB	Vitor Manuel Lemos de Carvalho	Rio Meão	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
224	626/2026/URB	Fernando Paulo Araújo Pinto	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
225	627/2026/URB	Carlos Eduardo Pereira Leal	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
226	628/2026/URB	Mariana Silva Pessoa	Sanguedo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
227	629/2026/URB	Freguesia de Guisande	Guisande	Sugestão							
227_a					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
227_b					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
227_c					Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
227_d					Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
227_e					Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
227_f					Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
228	631/2026/URB	Lisdália de Oliveira e Silva Coutinho	Caldas de São Jorge	--	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
229	632/2026/URB	Diamantino Mota Ramalho	Arrifana	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	SIM	SIM	NÃO
230	633/2026/URB	Fernando de Oliveira Pinto	Escapães	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
231	634/2026/URB	Fernando de Oliveira Pinto	São João de Ver	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
232	637/2026/URB	Marco Aurélio Sousa Neves	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
233	638/2026/URB	Gracinda Sousa Ramos	Fiães	--	--	--	--	--	--	--	--
234	639/2026/URB	José João Delgado Brandão	Sanfins	--	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
235	640/2026/URB	Gracinda Sousa Ramos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
236	641/2026/URB	Abílio Novo Marques Pinheiro	Romariz	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
237	642/2026/URB	Paulo Jorge Sousa Neves	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
238	643/2026/URB	Mónica Andreia Santos Pinho	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
239	644/2026/URB	Ana Luzia Tavares Correira	Pigeiros	Reclamação	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
240	645/2026/URB	Victor Joaquim Rocha de Almeida	Romariz	Reclamação/Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
241	646/2026/URB	Victor Joaquim Rocha de Almeida	Romariz	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
242	648/2026/URB	Manuel Oliveira	Pigeiros	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
243	655/2026/URB	Angélica da Silva e Sousa Tavares	Nogueira da Regedoura	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
244	656/2026/URB	Incontáveis Referências, Unipessoal, Lda	São Paio de Oleiros	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
245	658/2026/URB	Dinis Alberto Lopes Silva	Canedo	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
246	661/2026/URB	Dario Filipe Almeida Santos	Pigeiros	Sugestão	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
247	662/2026/URB	Liliana Filipa Jesus Fontes	Caldas de São Jorge	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
248	663/2026/URB	Joaquim de Castro Fontes	Caldas de São Jorge	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
249	667/2026/URB	Fernando Ribeiro Vilar	Rio Meão	Sugestão	Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
250	668/2026/URB	Arsénio Gomes da Silva	Lourosa	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
251	669/2026/URB	Arsénio Gomes da Silva	Lourosa	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
252	670/2026/URB	Hugo Miguel Oliveira Paiva	Vale	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
253	671/2026/URB	Arsénio Gomes da Silva	Lourosa	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
254	672/2026/URB	Modesto Francisco Pereira ...	Escapães	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
255	673/2026/URB	Flávio Jorge Oliveira Sousa	Sanguedo	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
256	674/2026/URB	Orlando da Conceição Santos	Romariz	Sugestão	Acolhida	REN	REN	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
257	675/2026/URB	Joaquim Serafim de Sousa Costa	Romariz	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
258	677/2026/URB	Sandra Maria da Conceição Oliveira Paiva	Louredo	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Aglomerado Rural - AR	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
259	678/2026/URB	Rui Pedro Carvalho Fernandes da Silva	Escapães	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
260	679/2026/URB	Bruno Miguel Alves Serralva	Lobão	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
261	680/2026/URB	Vision Spot Properties, Lda	Santa Maria da Feira	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
262	681/2026/URB	Abel Paiva Rocha	Romariz	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
263	686/2026/URB	Forno de São Jorge - Sociedade Panificadora, Lda	Caldas de São Jorge	Reclamação	Não Acolhida	--	--	--	--	--	NÃO
264	687/2026/URB	Serafim da Costa Ribeiro	Milheirós de Poiares	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
265	688/2026/URB	Paulino Pereira de Sá	Escapães	Reclamação	Acolhida	--	--	--	--	--	--
266	689/2026/URB	Fernando Pereira Dias de Oliveira	Vale	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
267	690/2026/URB	António Augusto da Costa Carvalho	Santa Maria da Feira	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
268	691/2026/URB	Sara Margarida Costa Neto	Romariz	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
269	692/2026/URB	Maria Adelina de Oliveira e Costa	Romariz	Reclamação/Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
270	693/2026/URB	Maria Adelina de Oliveira e Costa	Romariz	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
271	694/2026/URB	Isabel da Silva Mota	Canedo	Reclamação/Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
272	695/2026/URB	Amílcar Alves dos Santos	Nogueira da Regedoura	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
273	696/2026/URB	Amílcar Alves dos Santos	Nogueira da Regedoura	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
274	697/2026/URB	José Luís Rios Pais	Rio Meão	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
275	698/2026/URB	Nelma Alexandra Rocha Cunhade Sá	Paços de Brandão	Sugestão	Não Acolhida	Espaço Act. Económicas	Espaço Act. Económicas	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
276	699/2026/URB	Georgina Maria Rios Pais de Sá Marques	Rio Meão	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
277	700/2026/URB	António Correia de Oliveira	Espargo	Reclamação	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
278	701/2026/URB	António Correia de Oliveira	Travanca	Reclamação	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
279	702/2026/URB	Maria Alzira de Pinho Leite Martins	São Miguel de Souto	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
280	705/2026/URB	Manuel Baptista de Pinho	Fiães	Reclamação/Sugestão	Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
281	710/2026/URB	António Eduardo Resende Moreira Lopes	Arrifana	Pedido de Esclarecimento	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
282	711/2026/URB	Vera Lúcia Moreira Pinto	São Miguel de Souto	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	NÃO	NÃO
283	712/2026/URB	Paulo Sérgio Oliveira da Silva	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
284	713/2026/URB	Bruno Miguel Ferreira Marques	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
285	714/2026/URB	Jorge Manuel Gonçalves Costa	Guisande	Reclamação	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
286	715/2026/URB	Manuel António Almeida Oliveira	Guisande	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	REN	NÃO	SIM	SIM	NÃO
287	716/2026/URB	Manuel António Almeida Oliveira	Louredo	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
288	718/2026/URB	Tiago Nuno de Catsro Santos	Lourosa	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
289	721/2026/URB	António Manuel de Sousa Resende	Fornos	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
290	722/2026/URB	António Manuel de Sousa Resende	Fornos	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
291	723/2026/URB	Graça Maria Amorim dos Reis	São Miguel de Souto	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
292	724/2026/URB	Graça Maria Amorim dos Reis	São Miguel de Souto	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
293	725/2026/URB	Carla Adelaide Gomes Ribeiro	Travanca	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
294	726/2026/URB	Manuel Conceição Pais	Romariz	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
295	727/2026/URB	A. J. Coimbra - Imobiliária, Lda	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
296	728/2026/URB	Aníbal Cardoso Gomes Coelho	Nogueira da Regedoura	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizável	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
297	730/2026/URB	Marco Paulo Oliveira Carvalho	Rio Meão	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
298	731/2026/URB	António da Silva Fernandes	Nogueira da Regedoura	Reclamação	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
299	732/2026/URB	Maria Angelina Gomes da Costa	Lobão	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
300	353/2026/URB	Construções Veiga de Macedo, S.A.	Santa Maria de Lamas	Sugestão	Repetido	--	--	--	--	--	--
301	733/2026/URB	Joaquim Carlos Lopes Barbosa	Canedo	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
302	735/2026/URB	Joaquim Alcides Sales de Oliveira	Nogueira da Regedoura	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
303	739/2026/URB	Hélio Silva Francisco	Vila Maior	--	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
304	740/2026/URB	Hélio Silva Francisco	Vila Maior	--	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	NÃO	NÃO
305	741/2026/URB	António José Valente dos Santos Correia	Caldas de São Jorge	Reclamação	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
306	743/2026/URB	Joaquim Tavares Pinheiro	Argoncilhe	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Espaço Act. Económicas	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
307	744/2026/URB	Manuel Ribeiro Tavares Junior	Argoncilhe	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Espaço Act. Económicas	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
308	745/2026/URB	Catarina Soares de Sousa Braz,Vítor Manuel Moreira Colaço	Vale	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
309	746/2026/URB	Fernando Cruz de Sousa	Argoncilhe	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Espaço Act. Económicas	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
310	747/2026/URB	Manuel Sousa Fontes	Canedo	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
311	751/2026/URB	Idalina de Resende Matos	Travanca	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
312	752/2026/URB	Avelino da Silva	Travanca	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
313	753/2026/URB	Aníbal Cardoso Gomes Coelho	São João de Ver	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
314	754/2026/URB	Maria Glória Gonçalves dos Santos	Louredo	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
315	755/2026/URB	Maria Glória Gonçalves dos Santos	Louredo	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
316	756/2026/URB	Maria Glória Gonçalves dos Santos	Louredo	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
317	757/2026/URB	Fábrica da Igreja Paroquial Cristo Rei da Vergada	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	NÃO	SIM	SIM	SIM
318	760/2026/URB	Carlos Alberto Lopes Martins,Manuel Fernando Lopes Martins	Canedo	--	Acolhida Parcialmente	Aglomerado Rural - AR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
319	761/2026/URB	Ricardo Manuel Tavares Rocha da Silva	Vila Maior	Reclamação	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
320	762/2026/URB	Paulo Pais Ferreira	Romariz	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
321	764/2026/URB	Américo Conceição Reis	Canedo	Reclamação	Não Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
322	765/2026/URB	Leónia Dias de Paiva	Pigeiros	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
323	766/2026/URB	Joaquim Nunes dos Santos Assunção	Fornos	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
324	767/2026/URB	Rui Vicente da Costa Carvalho	Santa Maria da Feira	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
325	768/2026/URB	Rabiscos Atraentes, LDA.	Nogueira da Regedoura	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Espaço Act. Económicas	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
326	770/2026/URB	Manuel António de Jesus Henriques	Fiães	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
327	771/2026/URB	Margarida Carmen De Jesus Canedo	Fiães	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
328	772/2026/URB	Alberto de Lima Alves Santiago	Lourosa	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
329	776/2026/URB	José Fernando Santos Gomes	Nogueira da Regedoura	Sugestão	Não Acolhida	Espaço Act. Económicas	Espaço Act. Económicas	NÃO	NÃO	NÃO	SIM
330	778/2026/URB	José Miguel de Amorim Ribeiro	Sanguedo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	SIM	NÃO
331	779/2026/URB	Isolino Alves Pereira	Paços de Brandão	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	SIM	SIM	NÃO
332	780/2026/URB	Isolino Alves Pereira	Rio Meão	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
333	781/2026/URB	José Miguel de Amorim Ribeiro	Sanguedo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
334	784/2026/URB	Rui Carlos Pereira Carneiro	São João de Ver	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
335	785/2026/URB	Sílvio Leandro Dias Pais	Escapães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	SIM	SIM	NÃO
336	786/2026/URB	Avelino Dias da Silva	Vila Maior	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
337	788/2026/URB	Avelino Dias da Silva	Vila Maior	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
338	789/2026/URB	Américo Almeida Fernandes	Lourosa	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
339	791/2026/URB	Artur Manuel Rodrigues P. Valente	Lobão	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
340	792/2026/URB	Vitor Manuel Coelho Reis	Mosteirô	--	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
341	793/2026/URB	Ana Maria Dias Sá Ferreira	São Miguel de Souto	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
342	794/2026/URB	Vitor Manuel Sobral	Rio Meão	--	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
343	795/2026/URB	Ana Maria Dias Sá Ferreira	Travanca	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
344	796/2026/URB	Ana Catarina Dias Simões	Santa Maria de Lamas	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	SIM
345	799/2026/URB	Arménia Alves Rodrigues dos Santos	Rio Meão	Reclamação	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
346	800/2026/URB	Joaquim Aires Correia Lopes	Escapães	--	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
347	801/2026/URB	Alberto Joaquim Pinto de Sá Rebelo	São João de Ver	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
348	802/2026/URB	Alberto Joaquim Pinto de Sá Rebelo	São João de Ver	Reclamação/Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
349	803/2026/URB	Manuel Joaquim de Paiva Correia Sá	Arrifana	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
350	805/2026/URB	Eugénia de Paiva Correia de Sá	Milheirós de Poiares	Reclamação	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
351	807/2026/URB	Manuel Joaquim de Paiva Correia Sá	Milheirós de Poiares	Reclamação	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
352	808/2026/URB	Manuel Joaquim de Paiva Correia Sá	Milheirós de Poiares	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
353	809/2026/URB	Manuel Joaquim de Paiva Correia Sá	Milheirós de Poiares	--	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
354	810/2026/URB	Manuel Joaquim de Paiva Correia Sá	Vale	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	SIM	NÃO
355	811/2026/URB	Tiago Daniel Almeida Tavares	Milheirós de Poiares	Sugestão	Fora âmbito do PDM	--	--	--	--	--	--
356	814/2026/URB	Andreia Cristina de Almeida Fernandes	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
357	815/2026/URB	Diogo José Monteiro de Sousa	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
358	818/2026/URB	Pedro Paulo Silva Moreira	Sanguedo	Reclamação	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
359	819/2026/URB	Paulo Jorge Sousa Silva	Fiães	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
360	820/2026/URB	António Moreira de Azevedo	Nogueira da Regedoura	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
361	821/2026/URB	Ana Paula Ferreira Domingues	Pigeiros	Reclamação	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
362	822/2026/URB	Rufino Fausto de Oliveira e Costa	Louredo	Reclamação	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
363	823/2026/URB	Donzilia Pereira Valente	Gião	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
364	824/2026/URB	Herança de Maria Benilde Mendonça Duarte	Travanca	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Aglomerado Rural - AR	Solo Rural	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
365	825/2026/URB	José Agostinho de Oliveira Dias	São João de Ver	Sugestão	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	REN	NÃO	SIM	SIM	NÃO
366	768/2026/URB	Rabiscos Atraentes, LDA.	Nogueira da Regedoura	Reclamação/Sugestão	Repetido	--	--	--	--	--	--
367	826/2026/URB	José Agostinho de Oliveira Dias	São João de Ver	Sugestão	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	REN	NÃO	SIM	SIM	NÃO
368	827/2026/URB	Sara Alexandra Borges Gonçalves Coelho	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	SIM	SIM	NÃO
369	828/2026/URB	João Pedro Oliveira Pais,José Agostinho de Oliveira Dias	São João de Ver	Sugestão	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	REN	NÃO	SIM	SIM	NÃO
370	829/2026/URB	Emanuel Jose Oliveira Carvalho	Rio Meão	Reclamação	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
371	830/2026/URB	Freguesia de São Paio de Oleiros	São Paio de Oleiros	Sugestão							
371_a					Fora âmbito do PDM	--	--	--	--	--	--
371_b					Fora âmbito do PDM	--	--	--	--	--	--

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
371_c					Acolhida	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	NÃO	SIM	SIM	NÃO
371_d					Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
371_e					Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
371_f					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
371_g					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	SIM	NÃO	NÃO
371_h					Fora âmbito do PDM	--	--	--	--	--	--
371_i					Não Acolhida	--	--	--	--	--	--
371_j					Não Acolhida	--	--	--	--	--	--
372	831/2026/URB	Marcílio Filipe da Silva Henriques	Lobão	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
373	833/2026/URB	Freguesia de São Paio de Oleiros	São Paio de Oleiros	Sugestão	Repetido	--	--	--	--	--	--
374	834/2026/URB	Pedro Miguel Gomes Sá	Espargo	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
375	835/2026/URB	Paula Manuela Lemos Pereira Milheiro de Oliveira	São João de Ver	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
376	837/2026/URB	Sara Alexandra Leite dos Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
377	838/2026/URB	Manuel António Dias de Pinho	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
378	839/2026/URB	Ricardo Jorge Lima Lourenço	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
379	840/2026/URB	André Alves de Pinho	São João de Ver	Reclamação	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
380	841/2026/URB	Inês Baptista da Rocha	Milheirós de Poiares	Observação	Acolhida	--	--	--	--	--	--
381	842/2026/URB	Laura Maria Magalhães e Silva,Manuel António Alves e Silva,MARIA SILV...	Caldas de São Jorge	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
382	843/2026/URB	Márcia Resende Alves	Travanca	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
383	845/2026/URB	Quadrado Azul, Lda	São João de Ver	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
384	846/2026/URB	António de Sá e Castro	São João de Ver	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
385	847/2026/URB	Márcia Diana Guedes Patricio	Lobão	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
386	848/2026/URB	Catarina Fernandes Coelho	Lobão	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	NÃO	NÃO
387	849/2026/URB	Carlos Manuel dos Santos Sá	Canedo	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
388	850/2026/URB	Sara Alexandra Leite dos Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
389	851/2026/URB	Flavio Gomes Mota Marques	Gião	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
390	852/2026/URB	Tiago Manuel Marques de Brito	São João de Ver	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
391	853/2026/URB	Herdade Vale da Casca - Agro Industrial, Lda.,Rosário Leal	Mosteirô	Reclamação/Sugestão							
391_a					Acolhida	--	--	--	--	--	--
391_b					Acolhida	Espaço Act. Económicas	Espaço Act. Económicas	SIM	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
392	855/2026/URB	Armindo de Castro e Sousa	Rio Meão	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
393	856/2026/URB	Paulo Sérgio Lopes de Almeida	Canedo	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	NÃO	NÃO
394	857/2026/URB	Orlando da Conceição Santos	Louredo	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
395	858/2026/URB	Diana Pinheiro dos Santos	Canedo	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
396	859/2026/URB	Diana Pinheiro dos Santos	Canedo	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
397	860/2026/URB	Anselmo Pereira da Silva Santos	Caldas de São Jorge	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
398	861/2026/URB	Américo Alves Ribeiro	Mozelos	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
399	863/2026/URB	Freguesia de Louredo	Louredo	Reclamação	Acolhida	Espaço Act. Económicas	Solo Rural	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
400	864/2026/URB	Freguesia de Louredo	Louredo	Reclamação	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
401	865/2026/URB	Freguesia de Louredo	Louredo	Reclamação	Acolhida	Espaço Equipamento	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
402	866/2026/URB	Freguesia de Louredo	Louredo	Reclamação							
402_a					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
402_b					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
402_c					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
403	867/2026/URB	Freguesia de Louredo	Louredo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
404	868/2026/URB	Jorge Joaquim Silva Ferreira Santos	Louredo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
405	869/2026/URB	Jorge Joaquim Silva Ferreira Santos	Louredo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
406	870/2026/URB	Maria Alzira da Conceição Fernandes	Louredo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
407	871/2026/URB	Júlio Ricardo Marques ada Silva Fernandes	Fiães	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
408	872/2026/URB	Júlio Ricardo Marques ada Silva Fernandes	Fiães	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
409	873/2026/URB	Pedro Xavier de Jesus Santos	Louredo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
410	874/2026/URB	Júlio Ricardo Marques ada Silva Fernandes	Fiães	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
411	875/2026/URB	Jorge Joaquim Silva Ferreira Santos	Lobão	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
412	876/2026/URB	Manuela Elisabete Portela Gomes da Silva	Fornos	--	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
413	877/2026/URB	Bruno Miguel Almeida Couto	Paços de Brandão	Sugestão	Acolhida Parcialmente	--	--	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
414	878/2026/URB	Teresa Maria Neves Pereira	Caldas de São Jorge	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
415	879/2026/URB	Jose Antonio Gomes Oliveira	Sanfins	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
416	880/2026/URB	Catarina Alexandra Martins Silva	Vale	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
417	881/2026/URB	Agostinho Manuel Coelho Dias Leite	Sanfins	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
418	882/2026/URB	Jorge Dias de Oliveira	Lobão	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
419	883/2026/URB	Carlos Alberto Oliveira Malta	São Paio de Oleiros	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
420	884/2026/URB	José Rodrigues da Silva	Pigeiros	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
421	885/2026/URB	Rosa Celeste Ferreira Petiz	São João de Ver	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
422	886/2026/URB	Cristina Maria Pereira dos Santos	São João de Ver	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
423	887/2026/URB	Mário Roberto Ribeiro Ferreira	Caldas de São Jorge	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
424	889/2026/URB	IMOGT, Ldª	Milheirós de Poiares	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
425	890/2026/URB	Filipe Manuel Ferreira	Caldas de São Jorge	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
426	892/2026/URB	Regina Moreira Tomé	São Miguel de Souto	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
427	893/2026/URB	Tijolo 7 - Sociedade de Compras e Vendas de Imóveis, Lda	Santa Maria da Feira	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
428	894/2026/URB	Maria Elisabete Ferreira Azevedo	Vale	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Rural	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
429	895/2026/URB	Marco Paulo Barbosa Campos	Canedo	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
430	896/2026/URB	José Paulo Santos Lei	Santa Maria da Feira	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	REN	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
431	897/2026/URB	Cátia Patrícia Pinto Viana	Vila Maior	Reclamação	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
432	898/2026/URB	Renato Isaías Portela	Santa Maria da Feira	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
433	899/2026/URB	Raúl Manuel Barbosa Ribeiro	Argoncilhe	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
434	900/2026/URB	Raúl Manuel Barbosa Ribeiro	Argoncilhe	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
435	901/2026/URB	Nuno Miguel Pinho Bastos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
436	903/2026/URB	Paulo César Costa Bettencourt	Escapães	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
437	904/2026/URB	Avelino Augusto dos Santos Oliveira	Milheirós de Poiares	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
438	905/2026/URB	Leonel Fernando Freitas da Silva	Canedo	Reclamação/Sugestão	Acolhida Parcialmente	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
439	906/2026/URB	Maria Elisabete Ferreira Azevedo	Vale	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
440	907/2026/URB	Joaquim Alves Oliveira Paiva	Lourosa	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
441	908/2026/URB	Raúl Manuel Barbosa Ribeiro	Argoncilhe	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Rural	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
442	909/2026/URB	Maria Fernanda de Assunção Catela dos Reis Sousa	Santa Maria da Feira	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	REN	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
443	910/2026/URB	Manuel Jesus Ferreira Dinis	Escapães	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
444	911/2026/URB	Linton Emanuel da Silva Dinis	Escapães	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
445	912/2026/URB	Natália Santos da Silva	Escapães	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
446	913/2026/URB	Maria Alice Pereira de Castro	Sanguedo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	SIM	NÃO
447	914/2026/URB	Joaquim Gomes Neves	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
448	916/2026/URB	Margarida Ferreira Sousa	Vale	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
449	917/2026/URB	Paulo Alexandre Rodrigues Cristino	Lourosa	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
450	918/2026/URB	Isabel Maria Pedrosa M.S. Silva Santos	São João de Ver	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
451	919/2026/URB	José Fernando Alves Pereira	Sanguedo	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
452	920/2026/URB	Isabel Maria Pedrosa M.S. Silva Santos	São João de Ver	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
453	921/2026/URB	Amílcar de Sá e Conceição	Vale	Sugestão	Acolhida Parcialmente	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
454	922/2026/URB	Maria Isabel Ferreira Moreira Tavares	Vale	Sugestão							
454_a					Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
454_b					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
455	923/2026/URB	Esmogest Sociedade Imobiliária e Gestão de Património, S.A.	Gião	Reclamação	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
456	924/2026/URB	Agueda da Conceição e Silva	Vale	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
457	925/2026/URB	Esmogest Sociedade Imobiliária e Gestão de Património, S.A.	Gião	Reclamação	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
458	926/2026/URB	Fernando de Jesus e Costa	Vale	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
459	927/2026/URB	Arlindo Lopes da Conceição	Vale	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
460	928/2026/URB	Elisabete Fernanda Tavares da Silva	Vale	--	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
461	929/2026/URB	Nelson Domingos dos Santos Tavares	Vale	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
462	930/2026/URB	Nelson Gomes dos Santos	Vale	Reclamação	Não Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
463	931/2026/URB	Agostinho Gomes da Conceição	Vale	--	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
464	932/2026/URB	Guilherme de Jesus Figueiredo	Vale	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
465	933/2026/URB	Domingos Francisco Conceição	Vale	Sugestão	Acolhida Parcialmente	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
466	934/2026/URB	Nuno Armindo de Oliveira Almeida	Vale	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
467	935/2026/URB	Maria Amélia Gomes de Paiva Leal	Vale	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
468	936/2026/URB	Elsa Baptista da Silva,Leonardo da Silva Oliveira	Gião	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
469	937/2026/URB	Isidro de Pinho Ferreira	Vale	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
470	938/2026/URB	Acácio Manuel Albergaria Coelho	Vale	Reclamação	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
471	939/2026/URB	Bruno Miguel Paiva de Azevedo	Romariz	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
472	940/2026/URB	Maria Elisabete Ferreira Azevedo	Vale	Reclamação	Repetido	--	--	--	--	--	--
473	941/2026/URB	Manuel Reis dos Santos	Louredo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
474	942/2026/URB	Maria Elisabete Ferreira Azevedo	Vale	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
475	943/2026/URB	Acácio Manuel Albergaria Coelho	Vale	Reclamação	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
476	944/2026/URB	Jacinta Pereira Nunes Almeida e Silva	Romariz	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
477	946/2026/URB	Critério Mágico, Consultoria, Lda	São Miguel de Souto	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
478	947/2026/URB	Vera Lucia Correia Leite	Travanca	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
479	948/2026/URB	Vera Lucia Correia Leite	Santa Maria da Feira	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
480	949/2026/URB	Vera Lucia Correia Leite	Travanca	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
481	950/2026/URB	Bernardes & Bernardes - Sociedade de Construções e Urbanismo S.A	Fiães	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
482	951/2026/URB	Bernardes & Bernardes - Sociedade de Construções e Urbanismo S.A	Sanfins	Reclamação	Não Acolhida	ERL - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
483	952/2026/URB	Américo Manuel Pereira Rodrigues	Rio Meão	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
484	953/2026/URB	Manuel Ferreira Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
485	954/2026/URB	José Luís Castro Pereira Nunes	Desterritorializada	Reclamação	Não Acolhida	--	--	--	--	--	SIM
486	955/2026/URB	Linhas & Parêntesis, Lda.	Arrifana	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
487	956/2026/URB	Mecionilde Maria Gomes Serrano	São Miguel de Souto	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
488	957/2026/URB	Alberto Lavajo	São Miguel de Souto	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
489	958/2026/URB	Joaquim do Couto Vendas de Jesus	Nogueira da Regedoura	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
490	959/2026/URB	Maria Ângela Rocha do Couto	São João de Ver	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
491	960/2026/URB	Aníbal Cardoso Gomes Coelho	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
492	961/2026/URB	José Manuel Ferreira Moreira	Romariz	Reclamação	Acolhida Parcialmente	REN	REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
493	962/2026/URB	José Manuel Ferreira Moreira	Romariz	Reclamação	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
494	963/2026/URB	Rui Fernando Rocha Lima	Lourosa	Pedido de Esclarecimento	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
495	964/2026/URB	Rui Fernando Rocha Lima	Lourosa	Pedido de Esclarecimento	Fora âmbito do PDM	--	--	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
496	966/2026/URB	Belmira Alves Oliveira Lucas	Travanca	Pedido de Esclarecimento	Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
497	967/2026/URB	Manuel Joaquim Oliveira Silva	Escapães	Observação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
498	968/2026/URB	Maria Flávia de Sá Cardoso	Lourosa	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
499	969/2026/URB	Adriana Paula da Silva Santos	Canedo	Sugestão	Não Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
500	970/2026/URB	Bruno Tiago Azevedo Ribeiro	Lourosa	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
501	972/2026/URB	Freguesia de Escapães	Escapães	Sugestão	Não Acolhida	--	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
502	973/2026/URB	Bruno Tiago Azevedo Ribeiro	Argoncilhe	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	SIM	NÃO	NÃO
503	974/2026/URB	Isabel Maria Sousa Ramos do Amaral da Silva Nogueira, José Américo San...	São João de Ver	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	NÃO	NÃO
504	975/2026/URB	Rita Alves Moreira - Cabeça de Casal da Herança de	Rio Meão	Reclamação	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
505	976/2026/URB	Rita Alves Moreira - Cabeça de Casal da Herança de	Santa Maria de Lamas	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
506	977/2026/URB	João Carlos Ribeiro de Sousa	São Paio de Oleiros	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
507	978/2026/URB	IBER BAG, Lda.	Mosteirô	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Espaço Act. Económicas	Espaço Act. Económicas	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
508	979/2026/URB	António Ferreira de Sousa	Fornos	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
509	980/2026/URB	Fernando Soares Correia Grave,Joaquim Soares Correia Grave	Espargo	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
510	981/2026/URB	A. J. Coimbra - Imobiliária, Lda	Mozelos	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
511	982/2026/URB	Luís Miguel Reis Magolo	Rio Meão	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	NÃO	SIM	NÃO
512	983/2026/URB	Olimpio Ribeiro de Sousa	Lourosa	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
513	984/2026/URB	Freguesia de Escapães	Escapães	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	SIM	NÃO
514	985/2026/URB	Florisbela Alves da Cunha	Canedo	--	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
515	986/2026/URB	Irene da Luz Pais	São João de Ver	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
516	987/2026/URB	Couto & Irmão Lda	São Paio de Oleiros	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
517	988/2026/URB	Aníbal Cardoso Gomes Coelho	Mozelos	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
518	989/2026/URB	Maria Isaltina de Magalhães e Paiva	Romariz	Reclamação	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
519	990/2026/URB	Maria Isaltina de Magalhães e Paiva	Romariz	Reclamação	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
520	991/2026/URB	António Manuel Gonçalves Pereira da Silva Pedrosa	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	NÃO	NÃO
521	994/2026/URB	António Manuel Gonçalves Pereira da Silva Pedrosa	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	SIM	SIM	NÃO
522	995/2026/URB	Manuel Pinho Ribeiro	Fiães	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
523	996/2026/URB	António Manuel Gonçalves Pereira da Silva Pedrosa	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
524	997/2026/URB	Arminda dos Anjos Loureiro Oliveira	São Paio de Oleiros	Reclamação	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
525	998/2026/URB	Freguesia de Rio Meão	Rio Meão	Sugestão							
525_a					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
525_b					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
525_c					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
525_d					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
525_e					Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
525_f					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	SIM	NÃO
525_g					Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
525_h					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
525_i					Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
525_j					Acolhida	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
525_k					Acolhida Parcialmente	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	SIM	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
526	999/2026/URB	Vitor Manuel Henriques dos Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
527	1000/2026/URB	José da Silva Santos	Canedo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
528	1001/2026/URB	Dalila Henriques da Silva Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
529	1002/2026/URB	Manuel Nelson de Sá Coelho	São João de Ver	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
530	1003/2026/URB	Freguesia de Escapães	Escapães	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
531	1004/2026/URB	Bruna Laranjeira Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
532	1005/2026/URB	Alberto Reis Mendes	São João de Ver	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
533	1006/2026/URB	Freguesia de Escapães	Escapães	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
534	1007/2026/URB	Albino Paulo da Silva Pinto	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
535	1008/2026/URB	Maria Adília Moreira Laranjeira	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
536	1009/2026/URB	Manuel Fernando Soares Dias	São Miguel de Souto	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
537	1010/2026/URB	Manuel Fernando Soares Dias	São Miguel de Souto	Sugestão	Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
538	1011/2026/URB	Agostinho Correia dos Reis	Caldas de São Jorge	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
539	1012/2026/URB	Abel Paiva Rocha	Romariz	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
540	1013/2026/URB	Freguesia de Escapães	Escapães	Sugestão							
540_a					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
540_b					Acolhida	--	--	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
540_c					Não Acolhida	--	--	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
541	1014/2026/URB	Fernando Ferreira dos Santos	Canedo	--	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
542	1015/2026/URB	Manuel José de Oliveira e Silva	Canedo	Reclamação	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
543	1016/2026/URB	Elísio Moreira dos Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
544	1017/2026/URB	João Paulo da Silva Guedes	Canedo	Reclamação	Não Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
545	1018/2026/URB	Freguesia de Escapães	Escapães	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
546	1019/2026/URB	Maria Goreti Dias Silva	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
547	1020/2026/URB	Telmo Filipe Oliveira Castro	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
548	1021/2026/URB	Freguesia de Escapães	Escapães	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
549	1020/2026/URB	Telmo Filipe Oliveira Castro	Argoncilhe	Sugestão	Repetido	--	--	--	--	--	--
550	1022/2026/URB	Freguesia de Escapães	Escapães	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
551	1023/2026/URB	Freguesia de Escapães	Escapães	Sugestão	Fora âmbito do PDM	--	--	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
552	1024/2026/URB	Filipe Alexandre dos Santos Reis	Vale	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
553	1025/2026/URB	Orlando da Conceição Santos	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
554	1026/2026/URB	Dimas & Silva, Lda	Mozelos	Sugestão	Acolhida	Espaço Act. Económicas	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
555	1027/2026/URB	Colreis - Indústria de Colchões, Lda	Lobão	Reclamação/Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
556	1028/2026/URB	Orlando da Conceição Santos	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
557	1029/2026/URB	António Manuel Gonçalves Pereira da Silva Pedrosa	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
558	1030/2026/URB	António Manuel Gonçalves Pereira da Silva Pedrosa	Argoncilhe	Sugestão	Repetido	--	--	--	--	--	--
559	1031/2026/URB	Elena Margarita da Silva Camarinha	Romariz	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
560	1032/2026/URB	António Manuel Gonçalves Pereira da Silva Pedrosa	Argoncilhe	Sugestão	Repetido	--	--	--	--	--	--
561	1033/2026/URB	Valdemar Correia de Andrade	São Miguel de Souto	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
562	1034/2026/URB	Filipe Alexandre dos Santos Reis	Guisande	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	NÃO	NÃO
563	1035/2026/URB	Manuel Augusto Baptista de Freitas	Gião	--	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
564	1036/2026/URB	Conquista Verde, Lda	São João de Ver	Reclamação/Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
565	1037/2026/URB	Arminda & Sousa, Lda	Nogueira da Regedoura	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
566	1039/2026/URB	Manuel Esteves Pereira	Canedo	Sugestão	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Rural	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
567	1040/2026/URB	Cátia Jorge	Travanca	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
568	1041/2026/URB	Freguesia de Fornos	Fornos	Reclamação/Sugestão							
568_a					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	SIM	NÃO
568_b					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	NÃO	NÃO
568_c					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
568_d					Acolhida	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
568_e					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
568_f					Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
568_g					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
568_h					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
569	1042/2026/URB	Símbolos e Volumes, Lda	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
570	1043/2026/URB	Cátia Jorge	Travanca	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
571	1044/2026/URB	Freguesia de Sanguedo	Sanguedo	Sugestão							
571_a					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
571_b					Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
572	1045/2026/URB	Crispim Bastos Reis	Romariz	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
573	1046/2026/URB	Freguesia de Sanguedo	Sanguedo	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	--
574	1047/2026/URB	Freguesia de Sanguedo	Sanguedo	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
575	1048/2026/URB	José Henrique Almeida Balona	Mozelos	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
576	1049/2026/URB	Ana Isabel da Silva Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
577	1050/2026/URB	Freguesia de Sanguedo	Sanguedo	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	RAN	NÃO	SIM	SIM	NÃO
578	1051/2026/URB	Freguesia de Sanguedo	Sanguedo	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	SIM	NÃO
579	1052/2026/URB	Carlos Vicente Santos Silva	São João de Ver	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
580	1053/2026/URB	Carlos Miguel da Silva Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
581	1054/2026/URB	Maria Goreti de Sousa Fernandes	Canedo	--	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
582	1055/2026/URB	Carlos Alberto dos Santos Pereira	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
583	1056/2026/URB	Maria Leonor Alves Baldaque do Amaral Barata	Santa Maria da Feira	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
584	1057/2026/URB	Francisco Pereira de Oliveira	Arrifana	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
585	1058/2026/URB	Vítor Hugo da Silva Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
586	1059/2026/URB	João José Torres Pinheiro	Arrifana	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
587	1060/2026/URB	Maria Isabel Nunes da Silva Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
588	1061/2026/URB	Maria Margarida Alves Baldaque Lobo de Sousa Soares da Silva	Santa Maria da Feira	--	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
589	1062/2026/URB	Carlos Manuel da Conceição Reis	Rio Meão	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	SIM	NÃO
590	1063/2026/URB	Célia Cristina Castro Afonso	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
591	1064/2026/URB	Paulo Jorge Santos Lemos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
592	1065/2026/URB	Paula Cristina Costa Paiva	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
593	1066/2026/URB	Elisabete Ramos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
594	1067/2026/URB	Orlando da Conceição Santos	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
595	1068/2026/URB	Rogério Ramos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
596	1069/2026/URB	Jorge Ferreira da Mota	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
597	1070/2026/URB	Pedro Oliveira Mota	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
598	1071/2026/URB	Bruno Caldas Lemos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
599	1072/2026/URB	Carlos Jorge da Silva Pinho	Canedo	Sugestão	Não Acolhida	RAN	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
600	1073/2026/URB	Cristina Maria Jesus Andrade	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
601	1074/2026/URB	Nelson Jorge Fontes Pereira	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
602	1075/2026/URB	Amélia Gomes Ferreira	Vale	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
603	1076/2026/URB	Joaquim Paula Gomes Fernandes	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
604	1077/2026/URB	Gabriela Coelho Magalhães	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
605	1078/2026/URB	Americo Fernando Ribeiro	Caldas de São Jorge	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
606	1079/2026/URB	Vicente Carlos de Sousa Brandão	Mosteirô	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
607	1080/2026/URB	Carlos Alberto da Mota Santos	Lobão	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
608	1081/2026/URB	Daniel José da Sá Resende	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
609	1082/2026/URB	Pedro Xavier de Jesus Santos	Louredo	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
610	1083/2026/URB	Malt - Sociedade Imobiliária, S.A.	São Miguel de Souto	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
611	1084/2026/URB	José Fernandes Viana	Canedo	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
612	1085/2026/URB	Malt - Sociedade Imobiliária, S.A.	Romariz	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
613	1086/2026/URB	Mónica Sofia Silva Avelar	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
614	1087/2026/URB	Malt - Sociedade Imobiliária, S.A.	Santa Maria da Feira	Observação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	SIM
615	1088/2026/URB	Malt - Sociedade Imobiliária, S.A.	Romariz	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	NÃO	NÃO
616	1089/2026/URB	Pedro Jesus Resende	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
617	1090/2026/URB	Malt - Sociedade Imobiliária, S.A.	Romariz	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
618	1091/2026/URB	Filipe Alexandre dos Santos Reis	Guisande	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	NÃO	NÃO
619	1092/2026/URB	Freguesia de São Miguel de Souto	São Miguel de Souto	Sugestão							
619_a					Acolhida Parcialmente	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
619_b					Acolhida	Espaço Act. Económicas	Espaço Act. Económicas	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
619_c					Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
619_d					Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
619_e					Acolhida	Espaço Equipamento	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
619_f					Acolhida Parcialmente	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
619_g					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
619_h					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
619_i					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
619_j					Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
619_k					Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
619_l					Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
619_m					Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
619_n					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
619_o					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
619_p					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
619_q					Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
619_r					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
619_s					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
620	1093/2026/URB	Letícia Jesus Resende	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
621	1095/2026/URB	Sylvie Ferreira Cunha	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
622	1096/2026/URB	Imobiliária Alves da Rocha, S.A.	Pigeiros	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
623	1098/2026/URB	Imobiliária Alves da Rocha, S.A.	São Paio de Oleiros	Reclamação	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
624	1099/2026/URB	Anabela Duarte	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
625	1100/2026/URB	Fernanda Alves Carvalho	Paços de Brandão	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
626	1101/2026/URB	Sandra Isabel Almeida Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
627	1102/2026/URB	Rui Miguel Sardoura Ferreira	Pigeiros	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
628	1103/2026/URB	Grampedra Granitos Oliveira Lda	Vale	Sugestão	Acolhida	Espaço Act. Económicas	Solo Rural	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
629	1104/2026/URB	Jorge Alves Pereira	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
630	1105/2026/URB	Hugo Alexandre Pereira da Silva	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
631	1106/2026/URB	Maximino Nunes Lopes de Melo	Canedo	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
632	1107/2026/URB	Bernardino Fereira da Silva	Nogueira da Regedoura	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
633	1108/2026/URB	Maria Celeste da Conceição Paiva	Romariz	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
634	1109/2026/URB	Fernando dos Santos Pereira	Canedo	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
635	1110/2026/URB	Bruno Miguel Moreira da Silva	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
636	1111/2026/URB	Patricia Raquel da Silva Ferreira Gomes	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
637	1112/2026/URB	Helder Francisco Batista dos Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
638	1113/2026/URB	Maria Cristina de Faria Pereira Plácido Resende	Sanfins	Reclamação	Não Acolhida	ERL - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
639	1114/2026/URB	Dionisio Adriano Paiva Santos	Romariz	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
640	1115/2026/URB	Rui José Martins Oliveira	Vale	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
641	1116/2026/URB	Paula Alexandra Henriques de Oliveira	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
642	1117/2026/URB	A. J. Coimbra - Imobiliária, Lda	Mozelos	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
643	1118/2026/URB	Bruno Manuel de Bastos Matos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
644	1119/2026/URB	Maria Luzia Da Silva Fontes	Nogueira da Regedoura	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
645	1120/2026/URB	Cristina Maria da Silva Barros	Sanfins	Reclamação	Não Acolhida	ERL - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
646	1121/2026/URB	Inês Duarte Pereira	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
647	1122/2026/URB	Orlando da Conceição Santos	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Rural	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
648	1123/2026/URB	Maria Elisabete Correia de Logo	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
649	1124/2026/URB	Laurinda da Silva Barros	Sanfins	Reclamação/Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
650	1125/2026/URB	Colreis - Indústria de Colchões, Lda	Lobão	Reclamação/Sugestão	Repetido	--	--	--	--	--	--
651	1126/2026/URB	Victor Manuel Ferreira Guedes	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
652	1127/2026/URB	Cristina Maria da Silva Barros	Lourosa	--	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	RAN	NÃO	SIM	SIM	NÃO
653	1128/2026/URB	Mónica Ferreira	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
654	1129/2026/URB	Casa Grande de Santana - Real Estate, Lda	Espargo	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Espaço Act. Económicas	SIM	NÃO	NÃO	SIM
655	1130/2026/URB	Tiago Miguel Coelho dos Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
656	1131/2026/URB	Rui Jorge Bragança dos Reis	São Miguel de Souto	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
657	1132/2026/URB	Ana Maria Rocha Agostinho	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
658	1133/2026/URB	Rosa Maria Amorim dos Reis	São Miguel de Souto	Reclamação	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
659	1134/2026/URB	Rui Jorge Bragança dos Reis	São Miguel de Souto	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
660	1135/2026/URB	Reboleiro - Gestão Imobiliária, Lda	Santa Maria da Feira	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
661	1136/2026/URB	Freguesia de Argoncilhe	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	SIM	SIM
662	1137/2026/URB	Rosa Maria Amorim dos Reis	São Miguel de Souto	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
663	1138/2026/URB	Fábrica de Papel da Lapa, Ldª	São Paio de Oleiros	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
664	1139/2026/URB	Patrick Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
665	1140/2026/URB	Nilza Cristina Oliveira Lemos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
666	1141/2026/URB	Zacarias de Jesus Almeida	Sanfins	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
667	1142/2026/URB	Freguesia de Argoncilhe	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	--	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
668	1143/2026/URB	Carla Susana Alves Silva Coelho	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
669	1144/2026/URB	Fernando Moreira Anjos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
670	1145/2026/URB	Olimpio Ribeiro de Sousa	Lourosa	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	RAN	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
671	1147/2026/URB	José Carlos da Silva Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
672	1148/2026/URB	Bruno Renata Campos Valente	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
673	1149/2026/URB	Alberto Antunes da Costa	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
674	1150/2026/URB	Maria Paula Ribeiro Campos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
675	1151/2026/URB	Atrevida Construção, Lda	Sanguedo	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
676	1152/2026/URB	Freguesia de Milheirós de Poiares	Milheirós de Poiares	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
677	1153/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão							
677_a					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
677_b					Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
678	1154/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Acolhida	Espaço Act. Económicas	Espaço Act. Económicas	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
679	1155/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
680	1156/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
681	1157/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão							
681_a					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
681_b					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
681_c					Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
681_d					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	SIM	NÃO
681_e					Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
681_f					Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
681_g					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
681_h					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
681_i					Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
681_j					Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
681_k					Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
681_l					Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
681_m					Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
682	1158/2026/URB	António Ricardo Cardoso Marques	Gião	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
683	1159/2026/URB	Orlando da Conceição Santos	Sanguedo	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
684	1161/2026/URB	TXL Invest, Lda	Espargo	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
685	1162/2026/URB	Bruno Renato Campos Valente	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
686	1163/2026/URB	Sérgio dos Santos Cunha	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
687	1164/2026/URB	Fatima Teixeira Oliveira	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
688	1165/2026/URB	Henrique Antonio Pinho Silva	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
689	1166/2026/URB	Rui Miguel Gomes Leandro Silva	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
690	1167/2026/URB	Manuel António Dias de Pinho	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
691	1168/2026/URB	Laura Adelaide de Jesus Dias	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
692	1169/2026/URB	Sara Alexandra Leite dos Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
693	1170/2026/URB	Patrícia Diana Silva Fernandes	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
694	1171/2026/URB	Samuel Ribeiro	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
695	1172/2026/URB	Antonio Rui Gomes Ribeiro	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
696	1173/2026/URB	Antonio Fernando Oliveira Sousa	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
697	1174/2026/URB	Marta Sofia Pinho Dias	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
698	1175/2026/URB	Paulo Andre Gomes de Almeida	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
699	1176/2026/URB	Helio Joel Rodrigues Andrade	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
700	1177/2026/URB	Raquel Alves Martins	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
701	1178/2026/URB	Manuel Henriques de Pinho	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
702	1179/2026/URB	Carla Mauricia Queiros Alves	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
703	1180/2026/URB	Sara Catarina Costa Ferreira	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
704	1181/2026/URB	Vítor Manuel da Silva Santos	São João de Ver	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
705	1182/2026/URB	Fernando Silva Castro	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
706	1183/2026/URB	Patricia Maria	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
707	1184/2026/URB	Vítor Manuel da Silva Santos	São João de Ver	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
708	1185/2026/URB	Paulo Manuel da Silva Martins	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
709	1186/2026/URB	Vítor Manuel da Silva Santos	São Miguel de Souto	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
710	1187/2026/URB	Paula Sofia Lopes Nunes	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
711	1188/2026/URB	Branca Martins Costa	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
712	1189/2026/URB	Lucia Danielle Nogueira Albuquerque	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
713	1190/2026/URB	Marilim dos Santos Alves	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
714	1191/2026/URB	Jose Antonio Correia	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
715	1192/2026/URB	Samanta Moreira Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
716	1193/2026/URB	Claudio Marcio Albuquerque de Souza	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
717	1194/2026/URB	Ana Paula Tavares da Costa Magalhaes	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
718	1195/2026/URB	Márcio Alves	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
719	1196/2026/URB	Juliana Magalhaes Ferreira	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
720	1197/2026/URB	Renato Nunes Keselo Ferreira	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
721	1198/2026/URB	Carla Alexandra Tavares da Rocha	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
722	1199/2026/URB	Carlos Manuel de Almeida Gomes	Espargo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
723	1200/2026/URB	Lizete Romero Margarita	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
724	1201/2026/URB	Manuel Rodrigues Vendas	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
725	1202/2026/URB	Maria Rosa Soares dos Santos	Espargo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
726	1203/2026/URB	Marlene Conceição Silva Alves	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
727	1204/2026/URB	Catarina Santos	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
728	1205/2026/URB	Rosa Maria Rodrigues Soares Oliveira	Espargo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
729	1206/2026/URB	Maria Aurora Caldeira	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
730	1207/2026/URB	Jose de Oliveira Bernardes	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
731	1208/2026/URB	Maria Elisa de Oliveira Gomes	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
732	1209/2026/URB	Ana Cristina Silva Martins	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
733	1210/2026/URB	Edgar Fernando Henriques	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
734	1211/2026/URB	António Alberto Ferreira Camboa,Cândido Ferreira Camboa	Espargo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
735	1212/2026/URB	Joel Ferreira de Sousa	Romariz	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
736	1213/2026/URB	Maria Goreti Dias Silva	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
737	1214/2026/URB	Fernando Calçado Pereira Valente	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
738	1215/2026/URB	Carlos Manuel Ferreira Marques	São Miguel de Souto	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
739	1216/2026/URB	Vorus Invest Unipessoal, Lda	Rio Meão	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
740	1217/2026/URB	Abel Oliveira da Silva	São Miguel de Souto	Reclamação/Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
741	1218/2026/URB	Vítor Emanuel Ferreira Raimundo,Vorus Invest Unipessoal, Lda	Rio Meão	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
742	1219/2026/URB	Pedro Miguel Oliveira Resende Santos	Travanca	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
743	1220/2026/URB	Freguesia de Fiães	Fiães	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	SIM
744	1221/2026/URB	Sónia Filipa Xavier Mendes	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
745	1222/2026/URB	Freguesia de Fiães	Fiães	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Rural	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
746	1223/2026/URB	Vítor Emanuel Ferreira Raimundo,Vorus Invest Unipessoal, Lda	São Miguel de Souto	Reclamação	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
747	1224/2026/URB	Freguesia de Fiães	Fiães	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
748	1225/2026/URB	Freguesia de Fiães	Fiães	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
749	1226/2026/URB	Freguesia de Fiães	Fiães	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
750	1227/2026/URB	Maria Filomena Ferreira Soares	Pigeiros	Reclamação	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
751	1228/2026/URB	Daniele Santos de OLiveira	Guisande	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Aglomerado Rural - AR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
752	1229/2026/URB	Paulo Jorge Sousa Silva	Sanguedo	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
753	1230/2026/URB	Maria Vitoria Valente Baptista	Gião	Reclamação	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
754	1231/2026/URB	António Oliveira Duarte	Vale	Reclamação	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
755	1232/2026/URB	Arminda & Sousa, Lda	Nogueira da Regedoura	Sugestão	Não Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
756	1233/2026/URB	António Oliveira Duarte	Canedo	Reclamação	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
757	1234/2026/URB	Joaquim de Oliveira Paiva	Vale	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Espaço Act. Económicas	Solo Rural	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
758	1235/2026/URB	Carla Oliveira	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
759	1236/2026/URB	Carlos Jorge da Silva Pinho	Canedo	Sugestão	Não Acolhida	RAN	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
760	1237/2026/URB	Marco Paulo Barbosa Campos	Gião	Reclamação	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
761	1238/2026/URB	Orlando da Conceição Santos	Canedo	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
762	1239/2026/URB	Junta de Freguesia de Lourosa	Lourosa	--	Acolhida	Urbano - SU	RAN e REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
763	1240/2026/URB	Freguesia de Guisande	Guisande	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Aglomerado Rural - AR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
764	1241/2026/URB	Junta de Freguesia de Lourosa	Lourosa	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
765	1242/2026/URB	Rufino da Silva Pinto	Guisande	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
766	1243/2026/URB	Junta de Freguesia de Lourosa	Lourosa	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
767	1244/2026/URB	Junta de Freguesia de Lourosa	Lourosa	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
768	1245/2026/URB	Luisa Pereira Alves Martins	Rio Meão	--	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
769	1246/2026/URB	Luisa Pereira Alves Martins	Rio Meão	--	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
770	1247/2026/URB	Maria da Conceição Dias de Oliveira	Rio Meão	--	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
771	1248/2026/URB	Alpim - Investimentos e Gestão , Lda,Manuel Augusto Costa Pinho	Pigeiros	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
772	1249/2026/URB	Freguesia de Milheirós de Poiares	Milheirós de Poiares	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
773	1250/2026/URB	Carlos Moreira Costa	Canedo	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
774	1251/2026/URB	Carlos Moreira Costa	Canedo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
775	1252/2026/URB	Carlos Moreira Costa	Canedo	--	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
776	1253/2026/URB	António José Carlos da Cunha e Távora	Mosteirô	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
777	1254/2026/URB	Renato Mendes de Sousa	São João de Ver	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
778	1255/2026/URB	José Avelar	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
779	1256/2026/URB	Diana Catarina Marques Figueiredo	São Miguel de Souto	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
780	1257/2026/URB	José Avelar	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
781	1258/2026/URB	Mário Jorge Almeida Baptista, Lda	Romariz	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
782	1259/2026/URB	Albano dos Santos Reis	São Miguel de Souto	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
783	1260/2026/URB	Lucia Rosa Sousa Vidinha	Canedo	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
784	1261/2026/URB	Paula Maria Lemos Coelho Faria Santos	Sanfins	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
785	1262/2026/URB	Lucia Rosa Sousa Vidinha	Canedo	Reclamação	Não Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
786	1263/2026/URB	Manuel Neves Alves Ribeiro	Argoncilhe	Reclamação	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
787	1264/2026/URB	Lucia Rosa Sousa Vidinha	Canedo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
788	1265/2026/URB	Leonel Ferreira dos Santos	Romariz	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
789	1266/2026/URB	Manuel Fernando Santos Pereira	Canedo	Reclamação	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
790	1267/2026/URB	Manuel Fernando Santos Pereira	Canedo	Reclamação	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
791	1268/2026/URB	Pedro Gabriel Bernardes da Silva	Sanguedo	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
792	1269/2026/URB	Dino Jorge Santos da Silva	Milheirós de Poiares	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
793	1270/2026/URB	Freguesia de Nogueira da Regedoura	Nogueira da Regedoura	Sugestão							
793_a					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	SIM	SIM	NÃO
793_b					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
793_c					Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
793_d					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	SIM	SIM	NÃO
793_e					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
793_f					Acolhida Parcialmente	Espaço Equipamento	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
793_g					Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
793_h					Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
794	1271/2026/URB	Vítor Manuel Prata de Oliveira ...	Santa Maria da Feira	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
795	1272/2026/URB	Freguesia de Milheirós de Poiares	Milheirós de Poiares	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
796	1273/2026/URB	Dino Jorge Santos da Silva	São João de Ver	Sugestão	Acolhida	--	--	--	SIM	--	--
797	1274/2026/URB	Dino Jorge Santos da Silva	Romariz	Sugestão	Acolhida	--	--	--	SIM	--	--
798	1275/2026/URB	Rectrospectiva - Imobiliária e Construção, S. A.	Travanca	Reclamação	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
799	1276/2026/URB	Dino Jorge Santos da Silva	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	--	--	--	SIM	--	--
800	1277/2026/URB	Rui Manuel de Azevedo Gomes Giro	Sanfins	Reclamação	Não Acolhida	ERL - SR	Solo Rural	NÃO	SIM	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
801	1278/2026/URB	José Pedro Alves Ribeiro de Sá Correia	São João de Ver	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
802	1279/2026/URB	Armando gomes & Companhia Lda.	Santa Maria de Lamas	Sugestão	Acolhida	--	--	--	--	SIM	--
803	1280/2026/URB	Cindy Matos	Sanfins	Reclamação	Não Acolhida	ERL - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
804	1281/2026/URB	Carlos Manuel Duarte Freitas	Canedo	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
805	1282/2026/URB	Rui Manuel de Azevedo Gomes Giro	Sanfins	Reclamação	Não Acolhida	ERL - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
806	1283/2026/URB	Maria de Fátima Baptista Ferreira Pinto Silva	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
807	1284/2026/URB	Construções Lobonense de Silva & Silva, Lda	Lobão	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
808	1285/2026/URB	Luis Soares Pinto	Travanca	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
809	1286/2026/URB	Maria de Fátima Baptista Ferreira Pinto Silva	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
810	1287/2026/URB	Maria da Conceição Borges Ferreira de Sá soares	Guisande	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
811	1288/2026/URB	Imowilson - Construções e Urbanizações SA	São João de Ver	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
812	1289/2026/URB	Maria Isabel Moreira da Silva	Romariz	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
813	1290/2026/URB	Vítor Manuel Prata de Oliveira ...	Santa Maria da Feira	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
814	1291/2026/URB	José Ferreira da Costa Leite	Mosteirô	Reclamação	Acolhida	Espaço Act. Económicas	Espaço Act. Económicas	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
815	1292/2026/URB	António F. J. Valente - Componentes para Calçado, Lda	Sanfins	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Espaço Act. Económicas	REN	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
816	1293/2026/URB	Zacarias de Jesus Almeida	Sanfins	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
817	1294/2026/URB	António de Pinho Valente	Milheirós de Poiares	Reclamação/Sugestão	Acolhida Parcialmente	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
818	1295/2026/URB	Maria Aurora Ferreira de Melo Pinho	Gião	--	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
819	1296/2026/URB	Orlando da Conceição Santos	Guisande	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
820	1297/2026/URB	Miguel Ângelo Lopes Marques	Canedo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
821	1298/2026/URB	José da Silva Martins	São Miguel de Souto	--	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
822	1299/2026/URB	Hélder Zacarias Pais Ferreira	Lobão	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
823	1300/2026/URB	Cindy Angelina Rodrigues da Silva	Sanguedo	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
824	1301/2026/URB	Américo Leite Fernandes	São João de Ver	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
825	1302/2026/URB	Diogo Jose Machado Leal	Paços de Brandão	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
826	1303/2026/URB	Américo Leite Fernandes	São João de Ver	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
827	1305/2026/URB	Américo Leite Fernandes	São João de Ver	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
828	1306/2026/URB	Arminda & Sousa, Lda	Nogueira da Regedoura	Sugestão	Não Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
829	1307/2026/URB	Orlando da Conceição Santos	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
830	1308/2026/URB	Alexandre Alberto Ferreira de Sousa	Nogueira da Regedoura	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
831	1309/2026/URB	Ermelinda Borges Ferreira Loureiro	Milheirós de Poiares	--	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
832	1310/2026/URB	Andreia Graciete de Oliveira Almeida Costa,Óscar José Gomes da Costa	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	RAN e REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833	1311/2026/URB	Freguesia de Romariz	Romariz	Sugestão							
833_a					Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
833_b					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_c					Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_d					Acolhida	Urbano - SU	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_e					Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_f					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_g					Não Acolhida	RAN e REN	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_h					Não Acolhida	RAN e REN	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_i					Não Acolhida	RAN e REN	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_j					Não Acolhida	RAN e REN	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_k					Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_l					Não Acolhida	Aglomerado Rural - AR	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_m					Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_n					Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_o					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
833_p					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_q					Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
833_r					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
833_s					Não Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_t					Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_u					Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_v					Não Acolhida	RAN e REN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_w					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
833_x					Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
833_y					Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
833_z					Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_aa					Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
833_ab					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	NÃO	NÃO
833_ac					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_ad					Acolhida	Espaço Equipamento	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_ae					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_af					Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_ag					Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_ah					Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
834	1312/2026/URB	Manuel Tiago Alves Baldaque de Marinho Fernandes	Santa Maria da Feira	Observação	Não Acolhida	--	--	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
835	1313/2026/URB	Manuel Silva Oliveira e Filho Lda	Arrifana	Sugestão	Acolhida	Espaço Act. Económicas	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
836	1314/2026/URB	LOPES & SILVA LDA	Nogueira da Regedoura	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
837	1315/2026/URB	Artur Manuel de Sousa Rodrigues	Sanguedo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	SIM	NÃO
838	1316/2026/URB	Orlando da Conceição Santos	Canedo	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
839	1317/2026/URB	Frageti, Projectos e Investimentos, SA	Paços de Brandão	Reclamação	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
840	1318/2026/URB	Maria Amélia de Sá Oliveira Pinto	São Paio de Oleiros	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
841	1319/2026/URB	Fernando dos Santos Mota	Sanguedo	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
842	1320/2026/URB	José Alberto Barreiro de Brito	Nogueira da Regedoura	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
843	1321/2026/URB	Ângela Maria Pinho de Lima Barros	Lourosa	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
844	1323/2026/URB	Rui Pedro Carvalho Fernandes da Silva	Escapães	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
845	1324/2026/URB	Ângela Maria Pinho de Lima Barros	Lourosa	Reclamação	Não Acolhida	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
846	1325/2026/URB	Ângela Maria Pinho de Lima Barros	Lourosa	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
847	1326/2026/URB	Frageti, Projectos e Investimentos, SA	Nogueira da Regedoura	Pedido de Esclarecimento	Não Acolhida	Espaço Act. Económicas	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
848	1327/2026/URB	Orlando da Conceição Santos	Pigeiros	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
849	1328/2026/URB	Ângela Maria Pinho de Lima Barros	Lourosa	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
850	1329/2026/URB	Mónica Sofia Pinho de Lima Barros	São João de Ver	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
851	1330/2026/URB	Mónica Sofia Pinho de Lima Barros	Fiães	Reclamação	Não Acolhida	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
852	1331/2026/URB	Manuel António Ferreira Castro	Lourosa	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
853	1332/2026/URB	Sérgio Paulo Ribas do Couto	Canedo	Sugestão	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
854	1333/2026/URB	Sérgio Paulo Ribas do Couto	Canedo	Sugestão	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
855	1334/2026/URB	Daniel de Sousa Ribeiro Baptista	Mozelos	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
856	1335/2026/URB	Fernando Alves Oliveira	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
857	1336/2026/URB	António Ângelo Silva Paiva	Mozelos	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
858	1337/2026/URB	Marques & David Faria Branco - Construções, Lda	Santa Maria da Feira	Reclamação/Sugestão	Acolhida Parcialmente	--	--	--	--	SIM	SIM
859	1338/2026/URB	David Filipe Faria Branco	Fornos	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	SIM	NÃO
860	1339/2026/URB	Maria Amélia de Sá Oliveira Pinto	São Paio de Oleiros	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
861	1340/2026/URB	Marques & David Faria Branco - Construções, Lda	Fornos	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
862	1341/2026/URB	Sérgio da Costa Moreira	Canedo	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
863	1342/2026/URB	Zeferino António Pereira da Rocha	Canedo	Sugestão	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
864	1343/2026/URB	Hélder Augusto Moreira Santos	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Rural	SIM	NÃO	SIM	NÃO
865	1344/2026/URB	Orlando da Conceição Santos	Canedo	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
866	1345/2026/URB	Zeferino António Pereira da Rocha	Canedo	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
867	1346/2026/URB	Manuel da Silva Novo	Canedo	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
868	1347/2026/URB	Maria da Silva Mota	Canedo	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
869	1348/2026/URB	Maria Delfina Rodrigues Borges da Silva	Romariz	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
870	1349/2026/URB	Diana Catarina Bastos Martins de Sá	Santa Maria da Feira	Reclamação	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
871	1350/2026/URB	Manuel Fernando Paiva da Silva	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
872	1351/2026/URB	Junta Freguesia de Gião	Gião	Sugestão							
872_a					Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
872_b					Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
872_c					Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
872_d					Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
872_e					Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
872_f					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
872_g					Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
872_h					Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
872_i					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
872_j					Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
873	1352/2026/URB	Orlando da Conceição Santos	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
874	1353/2026/URB	Leite R & Filhos , Ldª	Gião	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
875	1354/2026/URB	Leite R & Filhos , Ldª	Gião	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
876	1355/2026/URB	Manuel Oliveira Leite	Gião	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
877	1356/2026/URB	Manuel Oliveira Leite	Gião	Reclamação	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
878	1357/2026/URB	Nuno Miguel Dias de Almeida	Vila Maior	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
879	1359/2026/URB	Fernando Rodrigues Miranda	Mosteirô	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
880	1360/2026/URB	Susana Alves Teixeira	Rio Meão	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
881	1361/2026/URB	Fernando Henrique Santos Sousa	São Paio de Oleiros	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
882	1362/2026/URB	Fernando Rodrigues Miranda	Mosteirô	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
883	1364/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
884	1365/2026/URB	Reboleiro - Gestão Imobiliária, Lda	Santa Maria da Feira	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
885	1366/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	NÃO	NÃO
886	1367/2026/URB	Adelina Rosa Silva Gomes	Nogueira da Regedoura	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
887	1368/2026/URB	Maria Idalina Ferreira Magalhães Pereira	Pigeiros	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
888	1369/2026/URB	Frageti, Projectos e Investimentos, SA	Paços de Brandão	Reclamação	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
889	1370/2026/URB	José Luís Bragança da Silva	São Miguel de Souto	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
890	1372/2026/URB	Cinira Carvalho Correia Leite	Paços de Brandão	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
891	1373/2026/URB	José Eduardo Silva Costa. ...	São Miguel de Souto	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Rural	SIM	NÃO	SIM	NÃO
892	1375/2026/URB	Tiago Oliveira Caetano	Pígeiros	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
893	1376/2026/URB	Frageti, Projectos e Investimentos, SA	Paços de Brandão	Reclamação	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
894	1377/2026/URB	Ferpinta Imobiliária - Sociedade de Gestão de Bens Imobiliários, S.A....	Escapães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	NÃO	SIM	NÃO
895	1378/2026/URB	Freguesia de Guisande	Guisande	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
896	1379/2026/URB	Jacinta Reis Costa	Canedo	Sugestão	Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
897	1380/2026/URB	José Sousa Oliveira ...	Romariz	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
898	1381/2026/URB	União das Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Esp...	Travanca	Sugestão	Não Acolhida	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
899	1382/2026/URB	Frageti, Projectos e Investimentos, SA	Paços de Brandão	Reclamação	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
900	1383/2026/URB	Orlando da Conceição Santos	São Paio de Oleiros	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
901	1384/2026/URB	Pedro Simão Marques Silva	Canedo	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
902	1385/2026/URB	União das Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Esp...	Travanca	Sugestão	Acolhida	Espaço Equipamento	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
903	1386/2026/URB	Construções Lobonense de Silva & Silva, Lda	Lobão	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
904	1387/2026/URB	União das Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Esp...	Travanca	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
905	1388/2026/URB	Centro Social de Gião	--	--	--	--	--	--	--	--	--
906	1389/2026/URB	Centro Social de Gião	Gião	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
907	1390/2026/URB	Centro Social de Gião	Gião	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Espaço Equipamento	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
908	1392/2026/URB	Orlando da Conceição Santos	Vila Maior	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
909	1393/2026/URB	Herança em nome de Antonio Pereira Resende	Fornos	Sugestão							
909_a					Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
909_b					Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
910	1394/2026/URB	Joaquim Ferreira da Costa	Gião	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
911	1395/2026/URB	Ricardo da Silva Oliveira	Vale	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
912	1396/2026/URB	Adelina Quitéria Gonçalves de Oliveira	São João de Ver	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
913	1397/2026/URB	António Alfredo da Silva Barros	Lourosa	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
914	1398/2026/URB	Frageti, Projectos e Investimentos, SA	Paços de Brandão	Reclamação	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
915	1399/2026/URB	António Alfredo da Silva Barros	Sanfins	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
916	1400/2026/URB	Cátia Sofia de Paiva	Guisande	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
917	1401/2026/URB	Manuel Fernando Ferreira Magalhães	Pigeiros	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
918	1402/2026/URB	Freguesia de Vila Maior	Vila Maior	Sugestão							
918_a					Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
918_b					Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
918_c					Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
918_d					Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	SIM	SIM	NÃO
918_e					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
918_f					Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
918_g					Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
919	1403/2026/URB	Carlos Alberto de Sousa e Sá	Canedo	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
920	1404/2026/URB	Carlos Alberto de Sousa e Sá	Canedo	--	Acolhida Parcialmente	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
921	1405/2026/URB	Freguesia de Pigeiros	Pigeiros	Reclamação/Sugestão							
921_a					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
921_b					Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
921_c					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	SIM	NÃO
921_d					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
921_e					Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
921_f					Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
921_g					Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
921_h					Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
921_i					Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
921_j					Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
921_k					Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
921_l					Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
921_m					Acolhida Parcialmente	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
922	1406/2026/URB	Manuel Magalhaes Antonio	Pigeiros	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
923	1407/2026/URB	Sempre Invencíveis, Lda	Travanca	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
924	1408/2026/URB	Clube Desportivo Feirense	Sanfins	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Espaço Equipamento	SIM	NÃO	SIM	NÃO
925	1409/2026/URB	Herança de Bernardino Giro	São Miguel de Souto	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
926	1410/2026/URB	Maria Clara de Sousa Pereira	São Miguel de Souto	--	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
927	1411/2026/URB	Ruben Tomás Alves Soares de Castro	Rio Meão	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
928	1412/2026/URB	Hugo Renato Guimarães Pinto Oliveira	São João de Ver	--	Fora âmbito do PDM	--	--	--	--	--	--
929	1413/2026/URB	José Marques dos Reis	Rio Meão	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
930	1414/2026/URB	Hugo Renato Guimarães Pinto Oliveira	São João de Ver	--	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
931	1415/2026/URB	Maria Cidália Ferreira Pedrosa Costa	Louredo	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
932	1416/2026/URB	Jorge Paulo Neves Pereira	Sanguedo	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
933	1417/2026/URB	Joaquim José Mendes Soares	Rio Meão	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
934	1418/2026/URB	Carla Oliveira	Guisande	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
935	1419/2026/URB	Freguesia de Pigeiros	Pigeiros	Reclamação/Sugestão	Repetido	--	--	--	--	--	--
936	1420/2026/URB	José dos Santos Moreira	Caldas de São Jorge	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
937	1421/2026/URB	Ricardo da Cruz Rodrigues	Vale	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
938	1422/2026/URB	Diana Maria Pinho Neves	Guisande	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
939	1424/2026/URB	Manuel Alcides Coelho Henriques	Lobão	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
940	1425/2026/URB	Orlando da Conceição Santos	Rio Meão	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Espaço Act. Económicas	Espaço Act. Económicas	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
941	1427/2026/URB	Orlando da Conceição Santos	Lobão	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
942	1428/2026/URB	Domingos Gomes da Mota	Caldas de São Jorge	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	REN	SIM	NÃO	SIM	NÃO
943	1429/2026/URB	Herança de Adriano de Sá Pinho	Sanfins	--	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
944	1431/2026/URB	José Carlos Alves Cardoso	Pigeiros	Pedido de Esclarecimento	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
945	1432/2026/URB	Boletim Abstrato, Lda	Paços de Brandão	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
946	1433/2026/URB	Nelma Alexandra Rocha Cunhade Sá	Paços de Brandão	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
947	1434/2026/URB	Rui Pedro Carvalho Fernandes da Silva	Argoncilhe	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
948	1436/2026/URB	Noé Dias de Paiva	Pigeiros	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
949	1437/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
950	1439/2026/URB	Manuel Alcides Coelho Henriques	Lobão	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
951	1440/2026/URB	Manuel Alcides Coelho Henriques	Lobão	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
952	1441/2026/URB	Vitor Manuel Fernandes Paiva	Fiães	Reclamação	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
953	1442/2026/URB	Patrícia Alexandra Ferreira Couto	Espargo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
954	1443/2026/URB	Filipe Manuel Leite de Sousa	Romariz	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
955	1444/2026/URB	José Carlos Alves Cardoso	Pigeiros	Pedido de Esclarecimento	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
956	1445/2026/URB	António Ferreira Moreira	Romariz	Reclamação	Não Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
957	1446/2026/URB	Euroténis, Equipamentos Desportivos, Lda	São Miguel de Souto	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
958	1447/2026/URB	Manuel Maria Luís Gomes de Andrade Neves	São Paio de Oleiros	Reclamação/Sugestão							
958_a					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
958_b					Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
958_c					Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
959	1448/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
960	1449/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
961	1450/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
962	1451/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
963	1452/2026/URB	José Carlos Alves Cardoso	Pigeiros	Pedido de Esclarecimento	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
964	1453/2026/URB	Maria Ester Lopes da Silva	Vila Maior	Reclamação/Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
965	1454/2026/URB	Maria Ester Lopes da Silva	Vila Maior	Reclamação/Sugestão	Repetido	--	--	--	--	--	--
966	1455/2026/URB	Idalina Pinho Ferreira	Mozelos	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
967	1456/2026/URB	Rui Vicente da Costa Carvalho	Santa Maria da Feira	Reclamação/Sugestão	Acolhida	REN	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
968	1457/2026/URB	Fernanda Alves Carvalho	Paços de Brandão	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
969	1458/2026/URB	Arménio da Silva Costa	Guisande	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
970	1459/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão							
970_a					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
970_b					Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
971	1460/2026/URB	Maria Júlia Alves Pinto da Costa e Silva	Paços de Brandão	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
972	1462/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
973	1464/2026/URB	Maria José Fernandes Gomes Neves	Guisande	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
974	1465/2026/URB	Maria José Fernandes Gomes Neves	Guisande	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
975	1467/2026/URB	Horas Imponentes, Lda	Sanfins	Reclamação	Não Acolhida	ERL - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
976	1470/2026/URB	Euroténis, Equipamentos Desportivos, Lda	São Miguel de Souto	Reclamação/Sugestão	Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
977	1471/2026/URB	Susana Costa	São Paio de Oleiros	Reclamação	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
978	1472/2026/URB	Vitor Manuel Fernandes Paiva	Vale	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
979	1474/2026/URB	Bruno Filipe Soares Baptista Cardoso	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
980	1475/2026/URB	Bruno Filipe Soares Baptista Cardoso	Louredo	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Espaço Act. Económicas	Solo Rural	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
981	1478/2026/URB	Freguesia de São João de Ver	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
982	1479/2026/URB	Freguesia de São João de Ver	Fiães	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
983	1480/2026/URB	Freguesia de São João de Ver	São João de Ver	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
984	1482/2026/URB	Fernanda Alves Carvalho	Paços de Brandão	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
985	1483/2026/URB	Quadrante Solene Unipessoal, Lda	Romariz	Reclamação	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
986	1484/2026/URB	Adelino Filipe Pinho Fernandes	Louredo	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
987	1485/2026/URB	Manuel Alcides Ribeiro dos Santos	Argoncilhe	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
988	1486/2026/URB	Quadrante Solene Unipessoal, Lda	Romariz	Reclamação	Repetido	--	--	--	--	--	--
989	1487/2026/URB	Sílvia dos Reis Resende de Sá	Travanca	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
990	1488/2026/URB	Herminia Isabel do Couto Leandro	Caldas de São Jorge	Reclamação	--	--	--	--	--	--	--
991	1490/2026/URB	Ana Paula Carinha - Solicitadora CP6500	Arrifana	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
992	1495/2026/URB	Horas Imponentes, Lda	Sanfins	Reclamação	Repetido	--	--	--	--	--	--
993	1497/2026/URB	Antero da Fonseca Soares	Milheirós de Poiares	--	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
994	1499/2026/URB	Fernanda Alves Carvalho	Paços de Brandão	Reclamação	Repetido	--	--	--	--	--	--
995	1501/2026/URB	Freguesia de Vale	Vale	Sugestão							
995_a					Acolhida	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
995_b					Não Acolhida	RAN	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
995_c					Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
995_d					Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
995_e					Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
995_f					Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
995_g					Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
995_h					Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
995_i					Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
996	1504/2026/URB	António Pereira da Silva	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
997	1505/2026/URB	António Pereira da Silva	Fiães	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
998	1506/2026/URB	António Carlos da Costa Santos	--	--	--	--	--	--	--	--	--
999	1507/2026/URB	António Carlos da Costa Santos	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1000	1508/2026/URB	António Carlos da Costa Santos	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1001	1509/2026/URB	António Carlos da Costa Santos	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1002	1510/2026/URB	António Carlos da Costa Santos	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1003	1511/2026/URB	António Carlos da Costa Santos	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1004	1512/2026/URB	António Carlos da Costa Santos	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1005	1513/2026/URB	António Carlos da Costa Santos	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1006	1514/2026/URB	António Carlos da Costa Santos	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1007	1515/2026/URB	António Carlos da Costa Santos	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1008	1516/2026/URB	António Carlos da Costa Santos	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1009	1517/2026/URB	António Carlos da Costa Santos	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1010	1518/2026/URB	António Carlos da Costa Santos	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1011	1519/2026/URB	António Carlos da Costa Santos	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1012	1520/2026/URB	António Carlos da Costa Santos	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1013	1521/2026/URB	António Carlos da Costa Santos	Argoncilhe	--	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
1014	1524/2026/URB	Orlando do Carmo Alves Macedo	Mosteirô	Reclamação/Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
1015	1525/2026/URB	Ana Paula Carinha - Solicitadora CP6500	São Miguel de Souto	Reclamação	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	NÃO	NÃO
1016	1526/2026/URB	Emilio José de Casto Correia	Fornos	Reclamação	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
1017	1527/2026/URB	David Filipe Faria Branco	Fornos	Reclamação	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
1018	1528/2026/URB	José Manuel Moreira Cardoso da Costa	São Paio de Oleiros	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
1019	1530/2026/URB	André Miguel Oliveira Pinheiro	Louredo	--	--	--	--	--	--	--	--
1020	1531/2026/URB	Mário Silva Baptista	Rio Meão	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

[illegible]

[illegible]



VI | Anexo III

Tabela de Ponderação das Participações das Juntas de Freguesia

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
661	1136/2026/URB	Freguesia de Argoncilhe	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	SIM	SIM
667	1142/2026/URB	Freguesia de Argoncilhe	Argoncilhe	Sugestão	Acolhida	--	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
1031	1671/2026/URB	Freguesia de Argoncilhe	Argoncilhe	Sugestão							
1031_a		Freguesia de Argoncilhe			Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
1031_b		Freguesia de Argoncilhe			Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
189	576/2026/URB	Freguesia de Caldas de São Jorge	Caldas de São Jorge	Sugestão	Acolhida	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	NÃO	SIM	SIM	NÃO
190	577/2026/URB	Freguesia de Caldas de São Jorge	Caldas de São Jorge	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
501	972/2026/URB	Freguesia de Escapães	Escapães	Sugestão	Não Acolhida	--	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
513	984/2026/URB	Freguesia de Escapães	Escapães	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	SIM	NÃO
530	1003/2026/URB	Freguesia de Escapães	Escapães	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
533	1006/2026/URB	Freguesia de Escapães	Escapães	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
540	1013/2026/URB	Freguesia de Escapães	Escapães	Sugestão							
540_a		Freguesia de Escapães			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
540_b		Freguesia de Escapães			Acolhida	--	--	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
540_c		Freguesia de Escapães			Não Acolhida	--	--	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
545	1018/2026/URB	Freguesia de Escapães	Escapães	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
548	1021/2026/URB	Freguesia de Escapães	Escapães	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
550	1022/2026/URB	Freguesia de Escapães	Escapães	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
551	1023/2026/URB	Freguesia de Escapães	Escapães	Sugestão	Fora âmbito do PDM	--	--	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
743	1220/2026/URB	Freguesia de Fiães	Fiães	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	SIM
745	1222/2026/URB	Freguesia de Fiães	Fiães	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Rural	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
747	1224/2026/URB	Freguesia de Fiães	Fiães	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
748	1225/2026/URB	Freguesia de Fiães	Fiães	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
749	1226/2026/URB	Freguesia de Fiães	Fiães	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
568	1041/2026/URB	Freguesia de Fornos	Fornos	Reclamação/Sugestão							
568_a		Freguesia de Fornos			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	SIM	NÃO
568_b		Freguesia de Fornos			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	NÃO	NÃO
568_c		Freguesia de Fornos			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
568_d		Freguesia de Fornos			Acolhida	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
568_e		Freguesia de Fornos			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
568_f		Freguesia de Fornos			Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
568_g		Freguesia de Fornos			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
568_h		Freguesia de Fornos			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
872	1351/2026/URB	Junta Freguesia de Gião	Gião	Sugestão							
872_a		Junta Freguesia de Gião			Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
872_b		Junta Freguesia de Gião			Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
872_c		Junta Freguesia de Gião			Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
872_d		Junta Freguesia de Gião			Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
872_e		Junta Freguesia de Gião			Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
872_f		Junta Freguesia de Gião			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
872_g		Junta Freguesia de Gião			Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
872_h		Junta Freguesia de Gião			Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
872_i		Junta Freguesia de Gião			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
872_j		Junta Freguesia de Gião			Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	SIM	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
227	629/2026/URB	Freguesia de Guisande	Guisande	Sugestão							
227_a		Freguesia de Guisande			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
227_b		Freguesia de Guisande			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
227_c		Freguesia de Guisande			Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
227_d		Freguesia de Guisande			Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
227_e		Freguesia de Guisande			Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
227_f		Freguesia de Guisande			Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
763	1240/2026/URB	Freguesia de Guisande	Guisande	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Aglomerado Rural - AR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
895	1378/2026/URB	Freguesia de Guisande	Guisande	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
677	1153/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão							
677_a		Freguesia de Lobão			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
677_b		Freguesia de Lobão			Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
678	1154/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Acolhida	Espaço Act. Económicas	Espaço Act. Económicas	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
679	1155/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
680	1156/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
681	1157/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão							
681_a		Freguesia de Lobão			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
681_b		Freguesia de Lobão			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
681_c		Freguesia de Lobão			Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
681_d		Freguesia de Lobão			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	SIM	NÃO
681_e		Freguesia de Lobão			Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
681_f		Freguesia de Lobão			Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
681_g		Freguesia de Lobão			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
681_h		Freguesia de Lobão			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
681_i		Freguesia de Lobão			Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
681_j		Freguesia de Lobão			Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
681_k		Freguesia de Lobão			Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
681_l		Freguesia de Lobão			Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
681_m		Freguesia de Lobão			Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
883	1364/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
885	1366/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	NÃO	NÃO
949	1437/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
959	1448/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
960	1449/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
961	1450/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
962	1451/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
970	1459/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão							
970_a		Freguesia de Lobão			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
970_b		Freguesia de Lobão			Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

972	1462/2026/URB	Freguesia de Lobão	Lobão	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
-----	---------------	--------------------	-------	----------	--------------	-------------------------	------------------	-----	-----	-----	-----

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
399	863/2026/URB	Freguesia de Louredo	Louredo	Reclamação	Acolhida	Espaço Act. Económicas	Solo Rural	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
400	864/2026/URB	Freguesia de Louredo	Louredo	Reclamação	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
401	865/2026/URB	Freguesia de Louredo	Louredo	Reclamação	Acolhida	Espaço Equipamento	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
402	866/2026/URB	Freguesia de Louredo	Louredo	Reclamação							
402_a		Freguesia de Louredo			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
402_b		Freguesia de Louredo			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
402_c		Freguesia de Louredo			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
403	867/2026/URB	Freguesia de Louredo	Louredo	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
762	1239/2026/URB	Junta de Freguesia de Lourosa	Lourosa	--	Acolhida	Urbano - SU	RAN e REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
764	1241/2026/URB	Junta de Freguesia de Lourosa	Lourosa	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
766	1243/2026/URB	Junta de Freguesia de Lourosa	Lourosa	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
767	1244/2026/URB	Junta de Freguesia de Lourosa	Lourosa	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
676	1152/2026/URB	Freguesia de Milheirós de Poiares	Milheirós de Poiares	Sugestão	Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
772	1249/2026/URB	Freguesia de Milheirós de Poiares	Milheirós de Poiares	Sugestão	Não Acolhida	RAN e REN	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
795	1272/2026/URB	Freguesia de Milheirós de Poiares	Milheirós de Poiares	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
1029	1547/2026/URB	Freguesia de Milheirós de Poiares	Milheirós de Poiares	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
138	520/2026/URB	Freguesia de Mozelos	Mozelos	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	RAN e REN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
139	521/2026/URB	Freguesia de Mozelos	Mozelos	Sugestão	Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
793	1270/2026/URB	Freguesia de Nogueira da Regedoura	Nogueira da Regedoura	Sugestão							
793_a		Freguesia de Nogueira da Regedoura			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	SIM	SIM	NÃO
793_b		Freguesia de Nogueira da Regedoura			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
793_c		Freguesia de Nogueira da Regedoura			Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
793_d		Freguesia de Nogueira da Regedoura			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	SIM	SIM	NÃO
793_e		Freguesia de Nogueira da Regedoura			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
793_f		Freguesia de Nogueira da Regedoura			Acolhida Parcialmente	Espaço Equipamento	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
793_g		Freguesia de Nogueira da Regedoura			Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
793_h		Freguesia de Nogueira da Regedoura			Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
213	613/2026/URB	Freguesia de Paços de Brandão	Paços de Brandão	Sugestão	Acolhida	Espaço Act. Económicas	Solo Rural	SIM	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
921	1405/2026/URB	Freguesia de Pigeiros	Pigeiros	Reclamação/Sugestão							
921_a		Freguesia de Pigeiros			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
921_b		Freguesia de Pigeiros			Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
921_c		Freguesia de Pigeiros			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	SIM	NÃO
921_d		Freguesia de Pigeiros			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
921_e		Freguesia de Pigeiros			Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
921_f		Freguesia de Pigeiros			Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
921_g		Freguesia de Pigeiros			Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
921_h		Freguesia de Pigeiros			Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
921_i		Freguesia de Pigeiros			Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
921_j		Freguesia de Pigeiros			Não Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
921_k		Freguesia de Pigeiros			Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
921_l		Freguesia de Pigeiros			Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
921_m		Freguesia de Pigeiros			Acolhida Parcialmente	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
935	1419/2026/URB	Freguesia de Pigeiros	Pigeiros	Reclamação/Sugestão	Repetido	--	--	--	--	--	--

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
525	998/2026/URB	Freguesia de Rio Meão	Rio Meão	Sugestão							
525_a		Freguesia de Rio Meão			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
525_b		Freguesia de Rio Meão			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
525_c		Freguesia de Rio Meão			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
525_d		Freguesia de Rio Meão			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
525_e		Freguesia de Rio Meão			Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
525_f		Freguesia de Rio Meão			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	SIM	NÃO
525_g		Freguesia de Rio Meão			Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
525_h		Freguesia de Rio Meão			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
525_i		Freguesia de Rio Meão			Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
525_j		Freguesia de Rio Meão			Acolhida	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
525_k		Freguesia de Rio Meão			Acolhida Parcialmente	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	SIM	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
833	1311/2026/URB	Freguesia de Romariz	Romariz	Sugestão							
833_a		Freguesia de Romariz			Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
833_b		Freguesia de Romariz			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_c		Freguesia de Romariz			Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_d		Freguesia de Romariz			Acolhida	Urbano - SU	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_e		Freguesia de Romariz			Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_f		Freguesia de Romariz			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_g		Freguesia de Romariz			Não Acolhida	RAN e REN	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_h		Freguesia de Romariz			Não Acolhida	RAN e REN	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_i		Freguesia de Romariz			Não Acolhida	RAN e REN	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_j		Freguesia de Romariz			Não Acolhida	RAN e REN	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_k		Freguesia de Romariz			Acolhida	REN	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_l		Freguesia de Romariz			Não Acolhida	Aglomerado Rural - AR	REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_m		Freguesia de Romariz			Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_n		Freguesia de Romariz			Não Acolhida	RAN e REN	RAN e REN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_o		Freguesia de Romariz			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
833_p		Freguesia de Romariz			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_q		Freguesia de Romariz			Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
833_r		Freguesia de Romariz			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
833_s		Freguesia de Romariz			Não Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_t		Freguesia de Romariz			Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_u		Freguesia de Romariz			Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_v		Freguesia de Romariz			Não Acolhida	RAN e REN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_w		Freguesia de Romariz			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
833_x		Freguesia de Romariz			Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
833_y		Freguesia de Romariz			Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
833_z		Freguesia de Romariz			Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_aa		Freguesia de Romariz			Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
833_ab		Freguesia de Romariz			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	NÃO	NÃO
833_ac		Freguesia de Romariz			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

833_ad		Freguesia de Romariz			Acolhida	Espaço Equipamento	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_ae		Freguesia de Romariz			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_af		Freguesia de Romariz			Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
833_ag		Freguesia de Romariz			Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
833_ah		Freguesia de Romariz			Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
571	1044/2026/URB	Freguesia de Sanguedo	Sanguedo	Sugestão							
571_a		Freguesia de Sanguedo			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO
571_b		Freguesia de Sanguedo			Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
573	1046/2026/URB	Freguesia de Sanguedo	Sanguedo	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	--
574	1047/2026/URB	Freguesia de Sanguedo	Sanguedo	Sugestão	Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
577	1050/2026/URB	Freguesia de Sanguedo	Sanguedo	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	RAN	NÃO	SIM	SIM	NÃO
578	1051/2026/URB	Freguesia de Sanguedo	Sanguedo	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	SIM	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
981	1478/2026/URB	Freguesia de São João de Ver	Fiães	Reclamação	Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
982	1479/2026/URB	Freguesia de São João de Ver	Fiães	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
983	1480/2026/URB	Freguesia de São João de Ver	São João de Ver	Sugestão	Acolhida	Urbano - SU	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
619	1092/2026/URB	Freguesia de São Miguel de Souto	São Miguel de Souto	Sugestão							
619_a		Freguesia de São Miguel de Souto			Acolhida Parcialmente	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
619_b		Freguesia de São Miguel de Souto			Acolhida	Espaço Act. Económicas	Espaço Act. Económicas	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
619_c		Freguesia de São Miguel de Souto			Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
619_d		Freguesia de São Miguel de Souto			Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
619_e		Freguesia de São Miguel de Souto			Acolhida	Espaço Equipamento	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
619_f		Freguesia de São Miguel de Souto			Acolhida Parcialmente	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
619_g		Freguesia de São Miguel de Souto			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
619_h		Freguesia de São Miguel de Souto			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
619_i		Freguesia de São Miguel de Souto			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
619_j		Freguesia de São Miguel de Souto			Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
619_k		Freguesia de São Miguel de Souto			Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
619_l		Freguesia de São Miguel de Souto			Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
619_m		Freguesia de São Miguel de Souto			Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
619_n		Freguesia de São Miguel de Souto			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
619_o		Freguesia de São Miguel de Souto			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
619_p		Freguesia de São Miguel de Souto			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
619_q		Freguesia de São Miguel de Souto			Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
619_r		Freguesia de São Miguel de Souto			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
619_s		Freguesia de São Miguel de Souto			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	SIM	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
371	830/2026/URB	Freguesia de São Paio de Oleiros	São Paio de Oleiros	Sugestão							
371_a		Freguesia de São Paio de Oleiros			Fora âmbito do PDM	--	--	--	--	--	--
371_b		Freguesia de São Paio de Oleiros			Fora âmbito do PDM	--	--	--	--	--	--
371_c		Freguesia de São Paio de Oleiros			Acolhida	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	NÃO	SIM	SIM	NÃO
371_d		Freguesia de São Paio de Oleiros			Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
371_e		Freguesia de São Paio de Oleiros			Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
371_f		Freguesia de São Paio de Oleiros			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
371_g		Freguesia de São Paio de Oleiros			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizável	SIM	SIM	NÃO	NÃO
371_h		Freguesia de São Paio de Oleiros			Fora âmbito do PDM	--	--	--	--	--	--
371_i		Freguesia de São Paio de Oleiros			Não Acolhida	--	--	--	--	--	--
371_j		Freguesia de São Paio de Oleiros			Não Acolhida	--	--	--	--	--	--
373	833/2026/URB	Freguesia de São Paio de Oleiros	São Paio de Oleiros	Sugestão	Repetido	--	--	--	--	--	--

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
995	1501/2026/URB	Freguesia de Vale	Vale	Sugestão							
995_a		Freguesia de Vale			Acolhida	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
995_b		Freguesia de Vale			Não Acolhida	RAN	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
995_c		Freguesia de Vale			Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
995_d		Freguesia de Vale			Não Acolhida	Espaços Florestais - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
995_e		Freguesia de Vale			Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
995_f		Freguesia de Vale			Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
995_g		Freguesia de Vale			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
995_h		Freguesia de Vale			Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
995_i		Freguesia de Vale			Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
918	1402/2026/URB	Freguesia de Vila Maior	Vila Maior	Sugestão							
918_a		Freguesia de Vila Maior			Não Acolhida	Espaços Agrícolas - SR	Solo Urbanizável	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
918_b		Freguesia de Vila Maior			Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
918_c		Freguesia de Vila Maior			Acolhida	Aglomerado Rural - AR	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
918_d		Freguesia de Vila Maior			Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	SIM	SIM	NÃO
918_e		Freguesia de Vila Maior			Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
918_f		Freguesia de Vila Maior			Não Acolhida	RAN	RAN	NÃO	NÃO	SIM	NÃO
918_g		Freguesia de Vila Maior			Não Acolhida	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

N.º de Ordem	Nº Processo	Autor	Freguesia da Pretensão	Tipo de participação	Ponderação	PDM Proposta Final	PDM em Vigor	Áreas sujeitas a Programação	Existência de Compromissos urbanísticos	Existência de Infraestruturas	Pedidos de Alteração ao Regulamento
898	1381/2026/URB	União das Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Esp...	Travanca	Sugestão	Não Acolhida	Espaço Equipamento	Espaço Equipamento	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
902	1385/2026/URB	União das Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Esp...	Travanca	Sugestão	Acolhida	Espaço Equipamento	Solo Rural	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
904	1387/2026/URB	União das Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Esp...	Travanca	Sugestão	Acolhida Parcialmente	Urbano - SU	Solo Urbanizado	NÃO	NÃO	SIM	NÃO



VI | Anexo IV

Dados Quantitativos PDM – Discussão Pública vs PDM versão final

Os valores apresentados na tabela seguinte encontram-se devidamente fundamentados e desenvolvidos no Capítulo III.2 – Alterações com efeito nas Plantas de Ordenamento do presente Relatório, onde são explanadas as alterações introduzidas e respetiva justificação técnica.

SOLO RÚSTICO						
	PDM versão DISCUSSÃO PÚBLICA (hectares)	PDM versão FINAL 2026	Diferença (hectares)	Varição de Solo Rústico entre as duas versões do PDM (%)	% Solo Rústico na versão PDM da Discussão Pública	% Solo Rústico na versão PDM Final 2026
TOTAL SOLO RÚSTICO	12 783,30	12 263,02	-520,28	-4,07%	100,00	100,00
Aglomerados Rurais	215,40	247,30	31,90	14,81%	1,69	2,02
Edificação Dispersa	99,80	9,16	-90,64	-90,82%	0,78	0,07
Espaços Agrícolas	4 206,51	3 974,60	-231,91	-5,51%	32,91	32,41
Espaços Florestais	7 751,67	7 521,80	-229,87	-2,97%	60,64	61,34
Espaços de Recreio e Lazer	286,10	282,37	-3,73	-1,30%	2,24	2,30
Espaços de Equipamentos	36,20	35,97	-0,23	-0,64%	0,28	0,29
Espaços Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos	57,71	57,71	0,00	0,00%	0,45	0,47
Espaços de Infraestruturas	130,00	134,11	4,11	3,16%	1,02	1,09
Diferença % solo rustico entre as versões Final e Discussão Pública face à ocupação territorial					-2,4	

SOLO URBANO						
	PDM versão DISCUSSÃO PÚBLICA (hectares)	PDM versão FINAL 2026 (hectares)	Diferença (hectares)	Varição de Solo Urbano entre as duas versões do PDM (%)	% Solo Urbano na versão PDM da Discussão Pública	% Solo Urbano na versão PDM Final 2026
TOTAL SOLO URBANO	8780,00	9298,10	518,10	5,90%	100,00	100,00
Espaços Centrais Tipo I	447,5	462,86	15,35	3,43%	5,10	4,98
Espaços Centrais Tipo II	264,1	276,89	12,76	4,83%	3,01	2,98
Espaços Centrais Tipo III	120,6	122,63	2,01	1,67%	1,37	1,32
Espaços Habitacionais Tipo I	31,6	31,65	0,08	0,26%	0,36	0,34
Espaços Habitacionais Tipo II	1322,2	1424,50	102,30	7,74%	15,06	15,32
Espaços Habitacionais Tipo III	3810,4	3999,12	188,71	4,95%	43,40	43,01
Espaços Urbanos de Baixa Densidade	874,9	1051,35	176,45	20,17%	9,96	11,31
Espaços de Equipamentos	421,8	435,43	13,63	3,23%	4,80	4,68
Espaços de Atividades Económicas Tipo I	1297,9	1307,44	9,57	0,74%	14,78	14,06
Espaços de Atividades Económicas Tipo II	7,8	8,43	0,60	7,62%	0,09	0,09
Espaços Turísticos	10,4	13,15	2,76	26,61%	0,12	0,14
Espaços Verdes Urbanos	39,8	37,10	-2,71	-6,81%	0,45	0,40
Espaços de Infraestruturas Estruturantes	43,4	39,07	-4,38	-10,07%	0,49	0,42
Espaços Verdes de Logradouro	87,5	88,45	0,93	1,06%	1,00	0,95
Diferença % Solo Urbano entre as versões Final e Discussão Pública face à ocupação territorial					2,4	

Tabela 9 - Dados quantitativos PDM - discussão pública vs PDM versão final 2026



VI | Anexo V

Dossiers dos Pedidos de Exclusão às Entidades que tutelam as Condicionantes RAN, REN e DH

No presente anexo são apresentados os dossiers submetidos, em junho de 2026, às entidades competentes com tutela sobre a Reserva Agrícola Nacional (RAN), a Reserva Ecológica Nacional (REN) e o Domínio Hídrico (DH), contendo a fundamentação e os elementos de suporte aos respetivos pedidos de exclusão, bem como a apreciação efetuada pelas entidades competentes — DGADR, CCDR-N e APA, respetivamente — no âmbito da fase de ponderação da discussão pública.



*Dossier dos Pedidos de Exclusão à DGADR – entidade que tutela a
Reserva Agrícola Nacional (RAN)*

RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA DA FEIRA

PROPOSTAS DE EXCLUSÃO DA RAN (PÓS DISCUSSÃO PÚBLICA)

Santa Maria da Feira

Julho de 2026

Introdução

A presente memória descritiva corresponde à fase final do processo de revisão da Reserva Agrícola Nacional do município de Santa Maria da Feira (RAN), correspondente com a fase posterior ao período de Discussão Pública da 2.^a revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira (PDM), cujo procedimento foi publicado no Diário da República pelo Aviso n.º 2510/2026/2, de 5 de fevereiro, tendo decorrido por um período de 30 dias entre 13 de fevereiro e 27 de março de 2026.

A proposta de exclusões por razões de Ordenamento (Carta4) e a delimitação da RAN Final (Carta5) foram aprovadas por despacho do Senhor Diretor de Unidade de Licenciamento, Controlo e Estatística da CCDR-N Agricultura, I.P., de 7 de março de 2024, conforme Ofício OF/2179/2024/CCDR-N, cuja delimitação foi transposta, na íntegra, na Planta de Condicionantes do PDM.

O período de Discussão Pública do PDM foi bastante participado, tendo sido registadas 1036 participações (individuais/coletivas ou das Juntas de Freguesia), das quais resultaram 1190 áreas objeto de reclamações, sugestões ou observações.

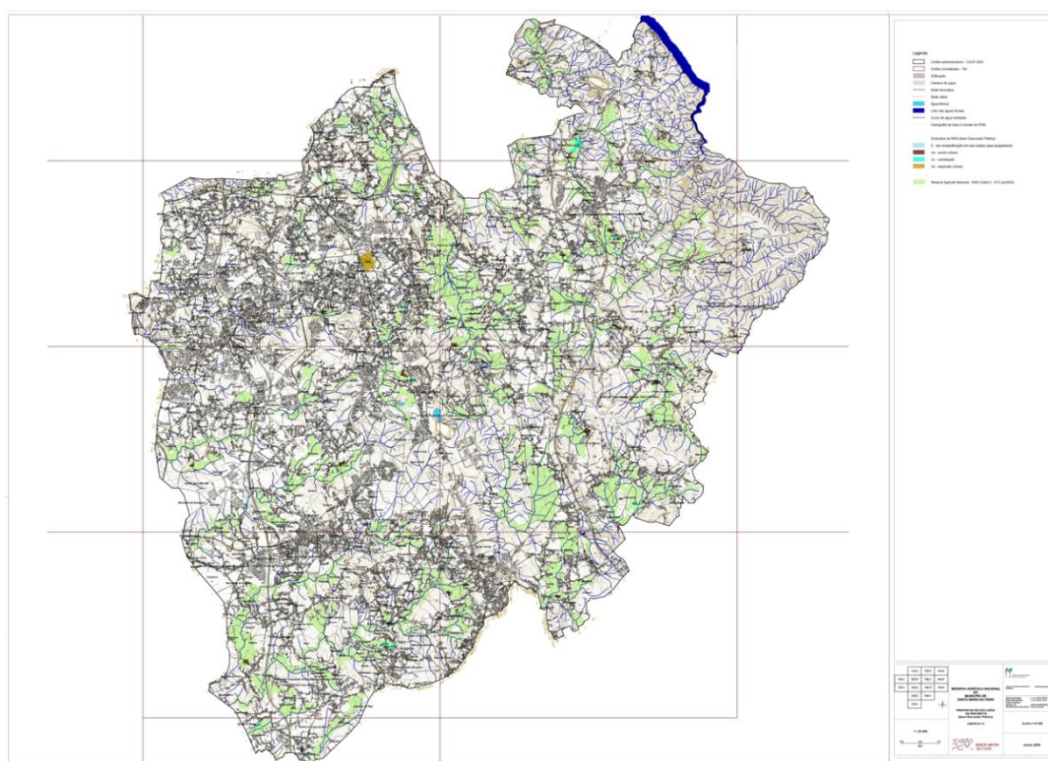
Do total de participações, 67 têm interferência com solos integrados na RAN e 16 em solos integrados simultaneamente na RAN e na Reserva Ecológica Nacional (REN).

Ponderadas as reclamações, sugestões ou observações resultaram 48 propostas de exclusão por Acerto urbano (Ua), que resultaram, fundamentalmente, da integração na RAN de áreas classificadas em solo urbano no PDM em vigor, que no momento do trabalho de campo se encontravam vazias (o trabalho de campo para a elaboração da proposta de RAN Bruta foi realizado entre 18 de novembro de 2019 e 23 de fevereiro de 2020) e que, entretanto, foram objeto de processos de licenciamento urbanístico, acertos de desenho urbano ou outros tipos de compromissos.

Verificam-se 11 propostas de exclusão para colmatção (Uc) dos aglomerados urbanos, que resultam de áreas entre zonas já edificadas, ao longo de arruamentos infraestruturados, propondo-se que sejam consolidadas as frentes de rua de forma consolidar os aglomerados, a satisfazer as pretensões e otimizar os recursos.

Proem-se excluir 7 áreas para expansão urbana (Ue), que correspondem a áreas de pequena dimensão adjacentes ao solo urbano que estão integradas em RAN, com exceção da Quinta do Chora, entre as cidades de Fiães e Lourosa, para a qual o município propõe o desenvolvimento

A área a excluir por reclassificação em solo urbano para equipamentos (E) corresponde a uma área urbanizável no PDM em revisão, que na definição da RAN Bruta foi incluída na RAN por não se encontrar edificada, justificando-se a necessidade de ampliação do Centro Social de Romariz pelo limite da propriedade.



(Após período de Discussão Pública do PDM)

Todas as propostas foram validadas e do resultado das alterações acordadas resulta a versão final da carta da RAN – Carta 5 Pós Discussão Pública do PDM.

ANEXO III
PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO À RAN

Carta Nº	Nº de Código	Uso Atual	Justificação da Proposta	Uso Proposto	Área (m²)	Observações	Decisão 10-07-26
144-3	E1	RAN	Área urbanizável no PDM em revisão (UOPG6). Incluída na RAN na definição da RAN Bruta Ic 91. Reclamação na Participação Pública n. 833_ad (Jf) - Ampliação do Centro Social pelo limite da propriedade	Espaços de Equipamentos	3920,6	RAN (Ic 91 - 96305,5m2). REN Participação Pública n. 833_ad (Jf). REN	Acolhida
144-3	Ua1	RAN	Acerto Urbano por edificações existentes	Agglomerados Rurais	697,3	RAN. Edificações existentes	Acolhida
143-4	Ua2	RAN	Acerto ao limite da propriedade. Centro Cultural e Recreativo Malmequeres Alv.Utilização 113/2011 Processo 603/85/URB.	Espaços Habitacionais Tipo III	6,3	RAN. Acerto ao cadastro. Participação Pública n. 762	Acolhida
143-2	Ua3	RAN	Acerto urbano por edificação existente. Coincidente com limite da REN	Espaços Habitacionais Tipo III	7,5	RAN. Acerto a edificação	Acolhida
143-2	Ua4	RAN	Acerto de cadastro limite lateral do terreno	Espaços Habitacionais Tipo III	51,5	RAN. Participação Pública n. 823	Acolhida
143-2	Ua5	RAN	Acerto urbano por edificação existente. Participação Pública n. 226 e 577	Espaços Habitacionais Tipo III	1499,6	RAN. Participação Pública n. 226 e 577	Acolhida
144-1	Ua6	RAN	Acerto urbano por edificação existente. Coincidente com limite da REN.	Espaços Habitacionais Tipo III	220,3	RAN. Participação Pública n. 52	Acolhida
143-4	Ua7	RAN	Acerto urbano por edificação existente. Participação Pública 741. Pedido de exclusão ERAN-C 26/03/26	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	2839,6	RAN	Acolhida
134-3	Ua8	RAN	A área era urbana no PDM em revisão. Foi incluída na RAN na definição da RAN Bruta Ic 44. Reclamação na Discussão Pública n.º 42. Redefinição da Proposta mantendo pequena frente urbana	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	2480,6	RAN (Ic 44 -9471,3m2). Urbano PDM em vigor. Participação Pública n. 42	Acolhida
144-1	Ua9	RAN	Acerto urbano por edificação existente	Espaços Centrais Tipo III	1585,8	RAN. Acerto a edificação	Acolhida
144-1	Ua10	RAN	A área era urbana no PDM em revisão. Foi incluída na RAN na definição da RAN Bruta Ic 64. Compromisso Urbanístico P 909/2022/URB. Redefinição da Proposta mantendo frente urbana	Espaços Habitacionais Tipo III	7983,1	RAN (Ic 64). Compromisso Urbanístico P.909/2022/URB (PIP Loteamento)	Acolhida
143-4	Ua11	RAN	Acerto urbano por edificação existente. Coincidente com limite da exclusão da REN.	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	1,8	RAN	Acolhida
144-1	Ua12	RAN	Acerto urbano e de cadastro pelo limite da REN. Participação Pública n. 807	Espaços Habitacionais Tipo III	129,8	RAN. Acerto cadastro e profundidade à REN.	Acolhida
143-4	Ua13	RAN	Acerto urbano profundidade de parcelas edificadas	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	97,4	RAN. REN	Acolhida
143-4	Ua14	RAN	A área era urbana no PDM em revisão. Foi incluída na RAN na definição da RAN Bruta Ic 19. Reclamação na Discussão Pública n.º 704. Redefinição da Proposta mantendo uma frente urbana	Espaços Habitacionais Tipo III	8618,6	RAN (Ic19 - 40493,6 m2)	Acolhida
144-3	Ua15	RAN	A área era urbana no PDM em revisão. Incluída na RAN na definição da RAN Bruta Aji 85. Reclamação Participação Pública n. 931. Rua c/ infraestruturas. Propõe-se manter frente urbana cota superior	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	1192,7	RAN (Aji 85). Participação Pública n. 931	Não Acolhida
144-3	Ua16	RAN	A área era urbana no PDM em revisão. Incluída na RAN na definição da RAN Bruta Aji 87. Reclamação Participação Pública n. 403. Rua c/ infraestruturas. Propõe-se manter frente urbana cota superior	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	650,6	RAN (Aji 87). Participação Pública n. 403	Não Acolhida
144-3	Ua17	RAN	Área urbana no PDM em revisão. Incluída na RAN na definição da RAN Bruta Aji 86. Reclamação Participação Pública n. 287 (Pretende edificar). Rua c/ infraestruturas. Propõe-se manter frente urbana	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	1856,2	RAN (Aji 86)	Não Acolhida
144-3	Ua18	RAN	Acerto urbano na profundidade da parcela edificada. Participação Pública n. 123. Pretende regularizar 1 anexo cuja área (cerca de 1/3) está incluída em RAN.	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	227,1	RAN. Participação Pública n. 123	Acolhida
134-3	Ua19	RAN	Área urbana no PDM em revisão. Incluída na RAN na definição da RAN Bruta Ic 47. Reclamação Discussão Pública (fora do prazo). Redefinição da Proposta mantendo a frente urbana conforme PDM em vigor	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	2707	RAN (Ic 47)	Acolhida



Carta Nº	Nº de Código	Uso Atual	Justificação da Proposta	Uso Proposto	Área (m²)	Observações	Decisão 10-07-26
153-2	Ua20	RAN	Acerto urbano pelo limite de cadastro. Participação Pública n.º 619_g (Jf)	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	282,8	RAN. Participação Pública n.º 619_g (Jf)	Acolhida
144-1	Ua21	RAN	Acerto urbano pelos limites de cadastro (muros/anexos) e área edificada. Compromissos Urbanísticos (Alvarás de Obras de Edificação). Participação Pública n.º 162, 165, 166, 191, 872_b (Jf), 875	Espaços Habitacionais Tipo II	5434,1	RAN. Part. Pública. Compromissos urbanísticos. Rua c/ infraestruturas	Acolhida
144-3	Ua22	RAN	Acerto urbano por edificações existentes. Colmatação num prédio. Participação Pública n. 833_s (Jf) e 956	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	2385,7	RAN. Edificações existentes. Participação Pública n. 833_s (Jf) e 956	Não Acolhida
143-2	Ua23	RAN	Acerto de cadastro limite lateral do terreno. Até ao limite da REN na parte posterior do prédio. Participação Pública n. 849. Rua com infraestruturas	Espaços Habitacionais Tipo II	1148,9	RAN. Participação Pública n. 849	Acolhida
143-2	Ua24	RAN	Protocolo com o Município (alargamento da rua no cruzamento, com demolição do edifício. Participação Pública n. 652. Propor aumento da área urbana, a sul, até ao limite da REN.	Espaços Habitacionais Tipo II	516	RAN. Protocolo Município. Participação Pública n. 652	Acolhida
144-3	Ua25	RAN	Acerto urbano, mais significativo na REN, num enclave adjacente a unidade industrial (para armazéns). Na RAN, ligeiro acerto de cadastro pela vedação/muro. Participação Pública n. 241 e 833_d (Jf)	Espaços Habitacionais Tipo III	6,3	RAN. REN. Tem infraestruturas	Acolhida
144-3	Ua26	RAN	Acerto urbano em RAN e REN (maior incidência) em área adjacente a unidade industrial (solo urbano), pretendendo-se a sua ampliação. Participação Pública n. 612 e 833_e (Jf)	Espaços Habitacionais Tipo III	1887	RAN. REN. Ampliação Lusocal	Acolhida
144-3	Ua27	RAN	Área urbana no PDM em revisão, incluída na RAN Bruta (Ic 81). Reclamação Participação Pública n. 287. Área c/ vários processos aprovados. P463/2024/AED P954/2022 P1597/2024 P655/2022 P357/2022	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	22750,3	RAN- Ic 81 (22750,3 m2). Participação Pública n.º 617. Compromissos urbanísticos	Acolhida
143-4	Ua28	RAN	Área urbana no PDM em revisão, incluída na RAN Bruta (Ic 12). Reclamação Participação Pública n. 421. Área c/ processos de loteamento aprovados (compromissos) P2048/2025/URB e P1276/2024/URB Lotem	Espaços Habitacionais Tipo II	12183,5	RAN (Ic 12 - 17666,9 m2) Participação Pública n. 421. Compromissos	Acolhida
143-4	Ua29	RAN	Acerto urbano pelo limite de cadastro. Participação Pública n.º 297. Cedeu para alargamento da rua, solicita maior largura para edificar 1 moradia (perdeu largura na frente).	Espaços Habitacionais Tipo III	488,6	RAN, REN. Acerto cadastro. Acerto Exclusão C91 (REN)	Acolhida
144-1	Ua30	RAN	Acerto urbano por edificação existente em RAN e REN. Participação Pública n. 280. Tem Licença Construção P1069/1985/URB não consegue Lic. Utilização	Espaços Habitacionais Tipo III	2198,2	RAN. REN. P1069/1985/URB (Lic. Construção). Tem infraestruturas	Acolhida
144-3	Ua31	RAN	Acerto urbano por edificação existente na continuidade do perímetro urbano consolidado.	Espaços Habitacionais Tipo III	2409,4	RAN	Acolhida
154-1	Ua32	RAN	Área urbana no PDM em revisão. Foi incluída na RAN na definição da RAN Bruta Ic 100. Reclamação Discussão Pública n.º 486. Loteamento Urb. P129/2026/URB. Redefinição da Proposta mantendo frente urbana	Espaços Habitacionais Tipo III	4644,7	RAN (Ic100 - 23030,8m2). Participação Pública n.º 486. Loteamento Urb. P129/2026/URB	Acolhida
153-2	Ua33	RAN	Acerto urbano por edificação existente.	Espaços Habitacionais Tipo III	24,3	RAN	Acolhida
153-2	Ua34	RAN	Acerto urbano ao limite de cadastro por edificações existentes. P 1684/2002/URB. Parecer Favorável CRRAN Proc. 296/2002 favorável	Espaços Habitacionais Tipo III	146,1	RAN. CRRAN Proc. 296/2002 favorável	Acolhida
153-2	Ua35	RAN	Área urbana no PDM em revisão. Foi incluída na RAN na definição da RAN Bruta Aji29. Reclamação Discussão Pública n.º 1016. Redefinição da Proposta mantendo frente urbana pelo limite da REN	Espaços Habitacionais Tipo III	728,9	RAN (Aji 29 - 790,9m2)	Não Acolhida
153-2	Ua36	RAN	Acerto urbano ao cadastro por edificação existente na continuidade do perímetro urbano consolidado. Participação Pública n. 415 (pretende regularizar e construir)	Espaços Habitacionais Tipo III	885,5	RAN	Acolhida
153-4	Ua37	RAN	Área urbana no PDM em revisão, incluída na RAN Bruta (Ic 36). Reclamações Participação Pública n. 487 e 488. Área com Compromissos Urbanísticos P1483/2022 e P1484/2022. Manter frente urbana	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	6246,4	RAN (Ic 36 - 8650,2m2). Participação Pública n. 487 e 488. P1483/2022/URB e P1484/2022/URB	Acolhida
144-1	Ua38	RAN	Acerto urbano por edificação existente. Participação Pública n. 299. Construção antiga que o proprietário pretende legalizar	Espaços Habitacionais Tipo III	603,8	RAN. Participação Pública n. 299	Acolhida



Carta Nº	Nº de Código	Uso Atual	Justificação da Proposta	Uso Proposto	Área (m²)	Observações	Decisão 10-07-26
133-4	Ua39	RAN	Acerto urbano na profundidade. Devido à forma do arruamento o proprietário precisa de mais profundidade porque perde frente urbana. Participação Pública n.832. REN. Excl C45 aceite	Espaços Habitacionais Tipo III	838,1	RAN. REN Excl C45 aceite. Participação Pública n.832	Acolhida
154-1	Ua40	RAN	Área urbana no PDM em revisão. Incluída na RAN na definição da RAN Bruta Aji105. Compromisso Urbanístico P1685/2024/URB. Redefinição da Proposta mantendo a frente urbana conforme PDM em vigor	Espaços Habitacionais Tipo III	4802,3	RAN (Aji105 -5645,7m2). P1685/2024/URB	Acolhida
144-1	Ua41	RAN	Acerto urbano na profundidade do prédio. Ligeiro acerto urbano que permita edificar. Participação Pública n. 271	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	399,6	RAN	Acolhida
144-1	Ua42	RAN	Acerto urbano por edificações existentes. Participação Pública n. 787 e 862. Compromissos urbanísticos n.1341/2026/URB. Rua intervencionada recentemente.	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	7518,9	RAN. Participação Pública n. 787 e 862	Acolhida
154-1	Ua43	RAN	Área urbana no PDM em revisão. Incluída na RAN na definição da RAN Bruta Ic101. Reclamação Participação Pública n. 991. Redefinição da Proposta mantendo a frente urbana conforme PDM em vigor	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	5255	RAN (Ic 101-5255,0m2). P1945/1979/URB. Alvará licença utilização n.º 199/1996	Acolhida
144-3	Ua44	RAN	Acerto urbano na profundidade do prédio. Habitação com Alvará Obras Edificação. Participação Pública n.394. Acerto urbano para obtenção título de utilização (regularizar pavimentos) e futuro anexo.	Espaços Habitacionais Tipo III	721,6	RAN. Alvará Obra Edificação n.303/2019/AED. Participação Publica n.394	Acolhida
144-1	Ua45	RAN	Área urbana no PDM em revisão. Incluída na RAN na definição da RAN Bruta Aji 67. Processo Obras P1724/2024/URB, com Alvará Obras de Edificação (177/2026/AED). Manter frente urbana conforme PDM vigor	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	843,3	RAN (Aji 67 - 2526,0m2). Processo Obras P1724/2024/URB (Alvará n.º 177/2026/AED)	Acolhida
143-4	Ua46	RAN	Área urbana no PDM em revisão. Correção do limite conforme área urbana no PDM em vigor, para não entrar em conflito com o Processo N. 1479/2024/URB - Lot Industrial	Espaços de Atividades Económicas Tipo I	160,4	Loteamento industrial. Processo N. 1479/2024/URB	Acolhida
143-4	Ua47	RAN	Acerto da área urbana na largura do prédio e na profundidade de forma a permitir construção. A área existente não é suficiente. Participação Pública n.912	Espaços Habitacionais Tipo III	515,7	RAN. Participação Pública n.912	Acolhida
144-3	Ua48	RAN	Espaço reabilitado turismo. Edifício no urbano. Piscina atrás s/ enquadramento na RAN e na REN. Processo P 2540/2025/URB. Articulado c/ RAN e REN na reunião concertação pós Discussão Pública do PDM	Espaços Habitacionais Tipo III	612,5	RAN. Regularização urbanística. P 2540/2025/URB	Acolhida
144-3	Uc1	RAN	Colmatação do Aglomerado Rural. Área parcialmente edificada. Pedidos no âmbito da Participação Pública n. 833 _I (Jf) do PDM	Aglomerados Rurais	7759,9	RAN	Não Acolhida
144-1	Uc2	RAN	A área era urbana no PDM em revisão. Foi incluída na RAN na definição da RAN Bruta Ic 54. Reclamações na Discussão Pública do PDM. Redefinição da Proposta mantendo urbano	Aglomerados Rurais	7097,1	RAN	Acolhida
143-2	Uc3	RAN	A área era urbana no PDM em revisão. Foi incluída na RAN na definição da RAN Bruta Ic 11. Reclamações na Discussão Pública do PDM n.º 997. Redefinição da Proposta mantendo frente urbana a colmatar	Espaços Habitacionais Tipo III	3786,2	RAN. Urbano PDM em vigor. Participação Pública n. 997	Acolhida
143-2	Uc4	RAN	Na continuidade de área urbana infraestruturada. Participação Pública n.º 333 e 571_b (Jf)	Espaços Habitacionais Tipo III	3672,9	RAN. Participação Pública n.º 333 e 751_b (Jf)	Acolhida
134-3	Uc5	RAN	Área urbana de baixa densidade (PDM vigor). Incluído RAN Bruta Ic 45. Reclamações Discussão Pública n.º 85, 87, 88, 201. Dois Compromissos Urbanísticos (2). Frente urbana e parte em RAN (decisão RAN/REN-corrigido desenho na parte norte)	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	27307,3	RAN (Ic45- 99072,3m2)	Acolhida
153-2	Uc6	RAN	Na continuidade de área urbana infraestruturada. Participação Pública n.º 619 _g (Jf).	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	2645,3	RAN. Participação Pública n.º 619 _g (Jf)	Acolhida
144-3	Uc7	RAN	Na continuidade de rua urbana edificada e infraestruturada (colmatação entre edificações). Participação Pública n.º 143 e 833 _af (Jf). Alterar fundamentação - Ue7	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	0,00	RAN. Participação Pública n.º 143 e 833 _af (Jf)	Acolhida
143-4	Uc8	RAN	Rua urbana edificada e infraestruturada (colmatação entre edificações). Participação Pública n.º 564 e 983. Restante parte por generalização para Espaço Agrícola (conforme Reunião concertação RAN)	Espaços Habitacionais Tipo II	7030,7	RAN (-2ha)	Acolhida



Carta Nº	Nº de Código	Uso Atual	Justificação da Proposta	Uso Proposto	Área (m²)	Observações	Decisão 10-07-26
153-2	Uc9	RAN	Urbano PDM vigor (UOPG9- Espaço Central). Incluída na RAN Bruta Ic 104. Reclamação Discussão Pública n.º 606 e 776. Redefinição reunião concertação RAN. SUOPG E48 sujeita a programação e medidas de reversão para solo rústico (caso não se execute)	Espaços Centrais Tipo III	36824,8	RAN (Ic 104 - 49758,6m2). Área programada - SUOPG E48	Acolhida
153-2	Uc10	RAN	Urbano PDM em vigor (UOPG9- Espaço Central). Incluída na RAN Bruta Ic104. Parcialmente edificada, integra ARU Mosteirô. Redefinição reunião concertação RAN. SUOPG E48 sujeita a programação e medidas de reversão para solo rústico	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	8620,2	RAN (Ic 104 - 49758,6m2). Área programada - SUOPG E48	Acolhida
153-4	Uc11	RAN	Área urbana no PDM em revisão. Incluída na definição da RAN Bruta Ic 35. Reclamação Discussão Pública do PDM n.º 619_r (Jf). Redefinição da Proposta mantendo frente urbana infraestruturada a colmatar	Espaços Habitacionais Tipo III	9427	RAN (Ic35 - 14511,3m2)	Acolhida
143-2	Ue1	RAN	Quinta do Chora. Expansão Urbana no limite das cidades de Lourosa e Fiães. SUOPG E49, sujeita a programação e medidas de reversão para solo rústico (caso não se execute)	Espaços Habitacionais Tipo II e III	131384,3	RAN. Quinta do Chora. Área programada - SUOPG E49	Acolhida
153-2	Ue2	RAN	Rua com infraestruturas adjacente a área urbana edificada consolidada. Pedido no âmbito da Discussão Pública do PDM para a construção de 1 moradia	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	1508,6	RAN. Participação Pública n. 426. Rua com infraestruturas	Acolhida
153-2	Ue3	RAN	Rua com algumas infraestruturas adjacente a área urbana edificada consolidada. Pedido no âmbito da Participação Pública n. 480 e 496	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	3420,2	RAN	Acolhida
153-2	Ue4	RAN	Rua com infraestruturas adjacente a área urbana edificada consolidada. Pedido no âmbito da Participação Pública n. 382. Já apresentou várias sugestões no decorrer da revisão. PIP Parecer CCDRN	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	3563,9	RAN. PIP P1736/2025/URB (Parecer Desfavorável CCDRN)	Acolhida
144-1	Ue5	RAN	Rua com infraestruturas adjacente a área urbana edificada consolidada. Pedidos (adjacentes) no âmbito da Discussão Pública do PDM n.º 247 e 397 para construção de habitações	Espaços Habitacionais Tipo III	2326,2	RAN. Discussão Pública do PDM n.º 247 e 397	Acolhida
153-2	Ue6	RAN	Rua com infraestruturas adjacente a área urbana edificada consolidada. Pedido no âmbito da Discussão Pública do PDM n. 508 para construção	Espaços Habitacionais Tipo III	1638	RAN. Discussão Pública do PDM n. 508	Acolhida
144-3	Ue7	RAN	Na continuidade de rua urbana edificada e infraestruturada (colmatação entre edificações). Participação Pública n.º 143 e 833_af (Jf). Alterada a justificação da Uc7, conforme decisão na reunião da RAN	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	5296	RAN. Participação Pública n.º 143 e 833_af (Jf)	Acolhida

ANEXO IV

Quadro Resumo da Reserva Agrícola Nacional do Município de Santa Maria da Feira (ha), de acordo com a Memória Descritiva das Cartas 4 e 5 da RAN.

RAN em vigor (2018)	2742,1
RAN Transposta	2760,4
RAN Bruta	2892,6
Exclusões da RAN Bruta	25,6
RAN Final (dez. 2023)	2867,0

Propostas de exclusão decorrentes do período de Discussão Pública do PDM

RAN (Carta 5)2866,9 ha

Exclusões

Para inclusão em solo urbano

E -	Por reclassificação em solo para equipamentos	0,4ha
Ua -	Acerto Urbano	11,3ha
Uc -	Colmatação	11,1ha
Eu -	Expansão Urbana	14,9ha

Total de Exclusões37,7ha (1,3%)

RAN Final (Carta 5 final)2829,3 ha

*As divergências de valores decimais correspondem ao arredondamento aplicado à área total em hectares (ha).

A proposta final da RAN em relação à RAN em vigor corresponde a um aumento 87,2ha o que corresponde a um aumento de cerca de 3,2 %.

Santa Maria da Feira. 17 de julho de 2026



**Ofício de Aprovação da Reserva Agrícola Nacional (RAN) Final - Pós
Discussão Pública (OF_ULCE_JPHC_7372/2026)**



Exmo.(a) Sr.(a)
Presidente da
Câmara Municipal - Santa Maria da Feira
Praça da República, Apartado 135
4524-909 SANTA MARIA DA FEIRA

Data de expedição: 07-08-2026

Sua referência
10993

Sua comunicação
22/07/2026

Nossa referência
OF_ULCE_JPHC_7372/2026

Assunto|Subject PDM Santa Maria da Feira (2ª Revisão)
Proposta de exclusões da RAN por razões de ordenamento – Pós Discussão Pública
Proposta de RAN Final - Pós Discussão Pública

Para conhecimento de V. Ex^a, e efeitos convenientes, informa-se que a cartografia da proposta de exclusões da RAN por razões de ordenamento - Pós discussão pública (Carta 4), do PDM de Santa Maria da Feira, foi aprovada por despacho de 29 de julho de 2026, do Senhor Diretor de Unidade de Licenciamentos, Controlo e Estatística (ULCE) da CCDRN I.P., tendo a Carta da RAN Final - Pós discussão pública (Carta 5) sido validada na mesma data.

Caso o município pretenda um duplicado da cartografia validada deverá remeter à ULCE - CCDR-N I.P. um exemplar adicional impresso das Cartas 4 e 5.

A delimitação da RAN Final que agora se valida é a que deve constar na Planta de Condicionantes do PDM de Santa Maria da Feira.

Mais se informa que a informação geográfica, em formato shapefile, das Cartas 4 e 5 está em conformidade.

Com os melhores cumprimentos,

Diretor da Unidade de Licenciamento,
Controlo e Estatística

Luís Brandão Coelho



*Dossier dos Pedidos de Exclusão à CCDR-N – entidade que tutela a
Reserva Ecológica Nacional (REN)*

RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA DA FEIRA

**PROPOSTAS DE EXCLUSÃO DA REN
(PÓS DISCUSSÃO PÚBLICA DO PDM)**

Santa Maria da Feira

Julho de 2026



Introdução

A presente memória descritiva corresponde à fase final do processo de revisão da Reserva Ecológica Nacional (REN) do município de Santa Maria da Feira, subsequente ao período de discussão pública da 2.ª revisão do Plano Diretor Municipal (PDM). O respetivo procedimento foi publicado no Diário da República através do Aviso n.º 2510/2026/2, de 5 de fevereiro, tendo a Discussão Pública decorrido durante 30 dias, entre 13 de fevereiro e 27 de março de 2026.

Durante os trabalhos da 2.ª revisão do PDM, a proposta de delimitação da REN, por transposição cartográfica e subsequentes propostas de exclusão, foi validada na Conferência Decisória da REN, não ficando situações de desconformidade pendentes por falta de entendimento entre as entidades, conforme registado na ata da reunião de 19 de fevereiro de 2025. Do resultado das alterações acordadas resultou uma nova versão da delimitação da REN que foi transposta, na íntegra, para a Planta de Condicionantes do PDM que, juntamente com o dossier da REN, integraram os documentos para consulta no âmbito da Discussão Pública do PDM de Santa Maria da Feira.

O período de Discussão Pública do PDM foi bastante participado, tendo sido registadas 1036 participações (individuais/coletivas e/ou Juntas de Freguesia), das quais resultaram 1190 áreas objeto de reclamações, sugestões e/ou observações.

Apresentada uma primeira versão das propostas de exclusão da REN pós período de discussão pública do PDM, enviado pelo município, em 25/06/2026, e após uma primeira ponderação por parte da CCDRN, da APA, IP e do responsável pela avaliação da RAN, realizou-se uma reunião de trabalho em 08/07/2026 para avaliação conjunta das propostas de exclusão.

Ponderadas as participações, e resultado de uma nova análise geral à proposta do Plano, resultaram 15 novas propostas de Acerto Cartográfico (Tipo A). Conforme decidido na reunião de trabalho, do total de propostas 4 ficaram sem efeito, ou por não terem sido aceites, ou porque integraram outro tipo de argumento ou foram aglutinadas em exclusão pré-existentes.

As exclusões para satisfação de carências (Tipo E) decorrem da necessidade de analisar 25 novas áreas de expansão urbana e de se efetuarem alguns acertos de desenho urbano em áreas com dimensão superior a 500 m², em resultado, fundamentalmente, do processo de participação e de alguma situação que, entretanto, o município considerou relevante na estratégia da proposta de ordenamento. Do total de propostas analisadas, 18 foram acolhidas ficando as restantes 7 sem efeito, uma vez mais, ou por não serem acolhidas, ou por terem sido aglutinadas noutra exclusão pré-existente, ou alterada justificação.

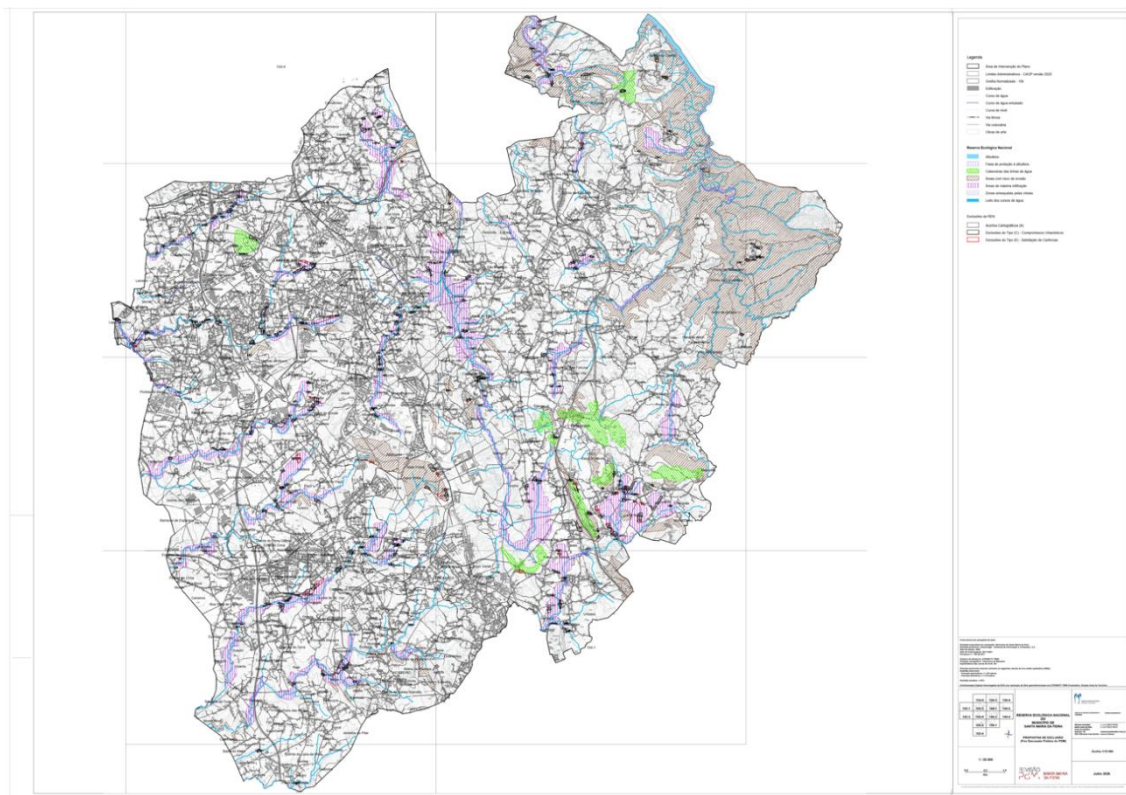
A identificação das áreas a excluir por compromissos urbanísticos (Tipo C) totalizam 39 novas propostas, que tiveram em consideração a ponderação da participação pública, áreas edificadas em áreas de REN (em espaços consolidados) e áreas com processos urbanísticos aprovados, que no PDM em vigor constituem os atuais perímetros urbanos do concelho, muitos deles com exclusões assinaladas na carta da REN em vigor.

Os compromissos urbanísticos correspondem em grande medida a edificações existentes em espaços consolidados, e como tal, identificadas na cartografia da carta da REN e nas plantas de ordenamento e de condicionantes do PDM, reservando-se a apresentação da informação vetorial dos compromissos urbanísticos a situações específicas que se entendam carecerem de algum esclarecimento mais detalhado, ou situações de processos que ainda não se encontrem construídos, cuja integração na REN possam causar alguma desconformidade ou incompatibilidade urbanística.

O aumento de exclusão do tipo C de 27 (numeradas de 222 a C248) para 39 (numeradas de 222 a 251) relaciona-se com o facto de terem sido criadas novas exclusões, por força da alteração da justificação e de se terem corrigido exclusões já validadas que, entretanto, tiveram necessidade de serem alteradas C12, C45, C71, C73, C74, C91 e C186. Do total de exclusões analisadas 11 ficaram sem efeito, ou não foram acolhidas, pelos motivos já anteriormente referidos.

As exclusões identificadas na memória descritiva estão representadas com a mesma ordenação seguida durante todo o processo de revisão da REN, cuja versão final, após a sua aprovação, será publicada conjuntamente com a carta da REN no Diário da República. De acordo com a metodologia indicada pela tutela, as propostas de exclusão não acolhidas só serão eliminadas da listagem no final, com a aprovação do processo, impondo-se, nessa altura, uma renumeração ordenada apenas com as propostas acolhidas.

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



Propostas de exclusões da REN

(Pós período de Discussão Pública do PDM)



Quadro com a identificação dos Acertos Cartográficos

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

N.º de Ordem	Superfície (m²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
(...)				
A42	138,30	AMI	Espaços Habitacionais Tipo III	Acerto cartográfico. Acerto urbano por edificação existente. Metade da habitação está em área urbana, outra parte em REN
A43	0,00	AMI	Espaços de Atividades Económicas Tipo I	Acerto cartográfico. Acerto urbano na profundidade de espaço de atividades económicas
A44	475,50	AMI	Aglomerados Rurais	Acerto cartográfico do aglomerado rural pelo eixo da via. Área edificada, consolidada, classificada em REN resultado da diferença de escalas da cartografia
A45	653,10	AMI	Aglomerados Rurais	Acerto cartográfico do aglomerado rural pelo eixo da via. Área classificada em REN resultado da diferença de escalas da cartografia
A46	199,80	AMI	Espaços Habitacionais Tipo III	Acerto cartográfico ao edificado principal existente pelo limite da RAN. Participação Pública n.º 112
A47	0,00	ARE	Espaços Habitacionais Tipo III	Pretende-se um acerto da frente do terreno em solo urbano que permita regularizar a classificação do solo e realizar um destaque de parcela (litígio familiar). Participação Pública n. 6 e 942
A48	0,00	ARE	Aglomerados Rurais	Acerto cartográfico da ARE em função de edificações



N.º de Ordem	Superfície (m²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
				existentes em Aglomerado Rural. A área sobrance é diminuta e descontínua pelo que se propõe excluir pela rua. Participação Pública n. 566
A49	311,90	CLA	Espaços Habitacionais Tipo III	Ligeiro acerto cartográfico na profundidade do prédio. P993/2023/URB (C/Alvará de Licença emitido n.584/2024/AED). Participação Pública n.855
A50	38,00	ARE	Aglomerados Rurais	Acerto cartográfico. Acerto da tipologia pelo limite de cadastro e limite da RAN
A51	0,00	ARE	Espaços Centrais Tipo II	Acerto urbano. Acerto na profundidade da tipologia em espaço urbano (espaço central - edifícios coletivos), decorrente das diferenças de escalas a que a cartografia foi produzida
A52	420,10	AMI	Áreas de Edificação Dispersa	Acerto urbano. Acerto na profundidade da tipologia em espaços edificadas (parte de edifícios), decorrente das diferenças de escalas a que a cartografia foi produzida
A53	130,40	AMI	Áreas de Edificação Dispersa	Acerto urbano. Acerto na profundidade da tipologia em espaços edificadas (parte de edifícios), decorrente das diferenças de escalas a que a cartografia foi produzida
A54	414,50	AMI	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Acerto urbano. Acerto na profundidade da tipologia em espaços parcialmente edificadas, decorrente das diferenças de escalas a que a cartografia foi produzida



N.º de Ordem	Superfície (m²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
A55	357,50	AMI	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Acerto cartográfico. Acerto na profundidade da tipologia à edificação existente de acordo com o limite da RAN
A56	459,30	AMI	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Acerto cartográfico. Acerto na profundidade da tipologia à edificação existente de acordo com o limite da RAN
Total A	3598,4			

Quadro Acertos Cartográficos

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

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

N.º de Ordem	Superfície (m²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
C12	9124,3	ARE	Espaços Habitacionais	Edificações existentes * A proposta integra a exclusão C235. Apresenta-se em anexo a localização do compromisso urbanístico P370/2025/URB com arquitetura aprovada, mantendo-se a frente urbana no sentido da otimização das infraestruturas e colmatação urbana.
C45	1300,7	AMI	Espaços Habitacionais Nível III	Edificações existentes. A proposta foi reajustada pela área edificada e criada a E39 no seguimento da apreciação da C228 - exclusão de tipo E e aglutinar a área não ocupada da C45. RAN excluída como acerto, reunião de 8-07-2026
C71	4648,00	AMI	Espaços de Atividades Económicas	Edificações existentes * A alteração da proposta de exclusão surge ponderação da exclusão C244, sendo o desenho reconfigurado pelo logradouro da indústria existente. APA aprovou via reunião telemática realizada em 10.07.2026.
C73	5533,10	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes *. Correção urbana aumentando o limite da exclusão ao limite da propriedade/RAN. Centro Cultural e Recreativo Malmequeres Alv.Utilização 113/2011 Processo 603/85/URB. Participação Pública n.762. A proposta de exclusão foi concertada com a RAN, reunião de 8-07-2026.
C74	37732,80	AMI-ZAC	Espaços de Atividades Económicas	Área correspondente à Zona Industrial de Mosteirô, consolidada, com edificações



N.º de Ordem	Superfície (m²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
				existentes *. A exclusão C74, decorrente da reunião de 8_07_26, integra a A43
C91	7007,10	AMI	Espaços Habitacionais Nível III	Acerto urbano - Edificações existentes. A proposta integra a exclusão C227. A proposta de exclusão foi concertada com a RAN, reunião de 8-07-2026.
C186	1871,7	AMI	Espaços Habitacionais	Edificações existentes * Área adjacente ao aglomerado rural consolidado e infraestruturado. Participação Pública n. 438. Manter uma pequena frente ao lado da exclusão C186, sem interferir com a ZAC.
C194	3851,3	AMI	Espaços Habitacionais	Colmatção da malha urbana - loteamento nº 1298/1996. A proposta de exclusão foi redefinida integrando a C230
C210	8344,00	CLA	Espaços Habitacionais	Acerto urbano, Edificações existentes. Acerto urbano por edificações existentes legalmente construídas P510/2013/URB (pré-existência c/ parecer Favorável REN). Propõe-se alargar a exclusão C210 integrando a C238 aceite
...				
C222	0,00	AMI	Espaços Centrais Tipo I	Área Urbana no PDM em vigor. Rua com Infraestruturas. Encontra-se em curso um processo de licenciamento P.2363/2025/URB. Existe um contrato válido entre o proprietário e o município aquando da construção da rua e da rotunda que prevê construção. Participação Discussão Pública n.7, 94, 267 e 324.



N.º de Ordem	Superfície (m²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
C223	3946,40	AMI	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Compromisso Urbanístico P 179/2021/URB - Unidade industrial existente c/ Etar própria com Alvará de Utilização n.º 374/2021/AUT (em anexo). Rua com infraestruturas urbanas. Participação Discussão Pública n. 85. Manter frente urbana. Proposta concertada e aceite pela RAN na reunião de 8-07-26
C224	1448,00	AMI	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Rua edificada com infraestruturas urbanas. Correção da área urbana edificada (edifícios constituem preexistências consolidadas). P2167/1983/URB. P1412/1988/URB. Participação Discussão Pública n.133 e 286
C225	0,00	AMI	Espaços Habitacionais Tipo III	Área urbana no PDM em revisão. Na REN em vigor exclusão E36 (AMI). Rua edificada com infraestruturas urbanas. Participação Discussão Pública n.200. Compra recente do terreno para construção
C226	2093,10	AMI	Espaços Habitacionais Tipo III	Acerto urbano por edificação existente em RAN e REN. Participação Pública n. 280. Tem Licença Construção P1069/1985/URB não consegue Lic. Utilização. Rua com Infraestruturas. Proposta final validada. A proposta de exclusão foi aceite e concertada com a RAN, reunião de 8-07-2026
C227	0,00	AMI	Espaços Habitacionais Tipo III	Acerto urbano pelo limite de cadastro. Participação Pública n.º 297. Cedeu para alargamento da rua, solicita maior largura para edificar 1 moradia (perdeu largura na frente). Integra a Exclusão C91



N.º de Ordem	Superfície (m²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
C228	0,00	AMI	Espaços Habitacionais Nível III	Acerto urbano na profundidade. Devido à forma do arruamento perde frente urbana e necessita mais profundidade para edificar habitação. RAN. Participação Pública n.832. REN- Excl C45 aceite (alargamento)
C229	1186,10	AMI	Espaços Habitacionais Tipo III	Acerto urbano por edificações existentes. Participação Pública n.º 53. Acerto urbano pelo limite da RAN.
C230	0,00	AMI	Espaços Habitacionais Tipo III	Correção do desenho urbano na parte a edificar - Loteamento Processo nº 1298/1996 (20/2001/ALV). Correção do limite da exclusão C194 (aceite)
C231	0,00	AMI	Espaços Habitacionais Tipo III	Correção urbana aumentando o limite da exclusão C73 (aceite) ao limite da propriedade/RAN. Centro Cultural e Recreativo Malmequeres Alv.Utilização 113/2011 Processo 603/85/URB. Participação Pública n.762. A proposta de exclusão foi concertada com a RAN, reunião de 8-07-2026.
C232	16005,70	AMI	Aglomerados Rurais	Área classificada no PDM em Aglomerado Rural, edificado e consolidado. Por lapso, por se constituir como categoria de solo rural, não foi proposto numa fase inicial excluir previamente da REN. Proposta pelo Limite da RAN
C233	4809,10	AMI	Espaços Habitacionais Tipo III	A área era urbana no PDM em vigor. Foi incluída na REN Bruta e por lapso não foi excluída de Espaço Habitacional III. Discussão Pública n.º 997. Proposta colmatar frente urbana edificada. P1417/1992/URB;



N.º de Ordem	Superfície (m²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
				P2229/1978/URB; P830/2019/URB; P424/2016/URB. A proposta de exclusão foi concertada com a RAN, reunião de 8-07-2026.
C234	1857,50	ARE	Espaços de Atividades Económicas Tipo I	A área era urbana no PDM em revisão. Está edificada, foi incluída na REN Bruta e por lapso não foi excluída. Discussão Pública n.º 92. Proposta colmatar frente urbana, existindo uma edificação. P2093/1988/URB
C235	0,00	ARE	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Área urbana no PDM (REN-Excl E67) incluída na REN Bruta. Propõe-se excluir pelas edificações existentes e compromissos urbanísticos P370/2025/URB (c/ arq. aprovada). Discussão Pública n.º 997. Integrar alargando C12
C236	5108,20	ARE	Espaços Habitacionais Tipo III	Área urbana no PDM em vigor (REN-Excl E93) incluída na REN Bruta. Propõe-se excluir pelas edificações existentes mantendo a frente urbana. P853/1987/URB. Discussão Pública n.º 833_f (Jf)
C237	1070,20	CLA	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Propõe-se excluir pela edificação existente, alargando a exclusão C211 adjacente (aceite). Discussão Pública n.º 256
C238	0,00	CLA	Aglomerados Rurais	Acerto urbano por edificações existentes legalmente construídas P510/2013/URB (preexistência c/ parecer Favorável REN). Propõe-se alargar a exclusão C210 (aceite)
C239	0,00	ZAC	Espaços Habitacionais Tipo II	Área integra solo urbano no PDM em vigor e na REN em vigor a exclusão C58. Compromisso urbanístico P1865/1983. Este pedido resulta da reclamação da



N.º de Ordem	Superfície (m²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
				Discussão Pública n.207 onde se refere terem adquirido o imóvel por 401 mil euros para o transformar num espaço de lazer e turismo de excelência. Prevê-se ainda investir mais 200 mil euros em remodelações. Referem que no complexo nunca ocorreram cheias e que este fica mais de 4 metros acima do leito do ribeiro no ponto mais próximo deste, apresentando lev topográfico. Solicitam que a exclusão da REN seja reavaliada, dado que anteriormente se decidiu que “a proposta de exclusão C203 fica sem efeito, contudo, salvaguardam-se os compromissos urbanísticos, conforme PDM em vigor”. No entanto, uma vez que a aquisição do imóvel ao banco é recente, não há forma que qualquer processo nesta fase constitua compromisso urbanístico, pelo que se solicita que a proposta C203 seja validada (reapreciada).
C240	0,00	ZAC	Espaços de Equipamentos	A área no PDM em vigor integra um espaço de equipamento desportivo e verifica-se a exclusão da REN C10 na tipologia ZAC, para equipamentos, pelas edificações existentes. Inicialmente estava previsto a conversão da zona para habitação, no entanto, a proposta/estratégia atual prevê a manutenção do espaço de equipamento desportivo, prevendo-se a sua reabilitação no âmbito de um protocolo com o Clube Desportivo Feirense.
C241	287,50	ZAC	Espaços Habitacionais Tipo III	No âmbito da participação pública n.º 1034 a proposta de ordenamento foi ajustada



N.º de Ordem	Superfície (m²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
				integrando a edificação existente em solo urbano por esta se constituir uma preexistência classificada no PDM em vigor em solo urbano e excluída como compromisso da REN C121. P654/2003/URB
C242	2202,40	AMI	Espaços Habitacionais Tipo III	De acordo com o PDM em vigor a área integra o solo urbano e na REN identificam-se as exclusões C80 e E10. A proposta de exclusão inicial foi diminuída na tipologia AMI, sendo a restante área integrada na REN, conforme área assinalada pela APA (C77). Participação pública n.272, reclamando nunca ter ocorrido neste prédio uma cheia, está afastado da linha de água, que a rua é dotada de infraestruturas e entre prédios edificados. A exclusão incide apenas em AMI na frente de rua
C243	1802,10	ARE	Aglomerados Rurais	Acerto urbano, decorrente das diferenças de escalas cartográficas, por edificações existentes próximas do aglomerado.
C244	0,00	AMI	Espaços de Atividades Económicas Tipo I	"A proposta de exclusão surge da necessidade de repor o zonamento do PDM em vigor, bem como da exclusão da REN em vigor, dado que para o local foi aprovado um compromisso urbanístico P114/2025/URB para a construção de uma unidade industrial, com parecer favorável da APA (S059673-2025) ""a pretensão não incide sobre a zona inundável demarcada no PDM. Ampliação da exclusão C71"



N.º de Ordem	Superfície (m²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
C245	0,00	AMI	Espaços de Atividades Económicas Tipo I	A proposta de exclusão surge da necessidade de acertar a profundidade do solo urbano e da REN, no sentido de adequar o desenho urbano às edificações existentes no local em procedimento de regularização. A área é diminuta, constituindo-se um ligeiro acerto. Ajustar a exclusão C71. Existe um processo aprovado P2124/1973/URB que não corresponde com a situação atual. Aguarda final da revisão PDM
C246	229,20	AMI	Espaços Verdes Urbanos	Acerto urbano conforme PDM em vigor. No local está instalado um ringue desportivo e um parque infantil. O solo está pavimentado, totalmente impermeabilizado. Por lapso não se apresentou anteriormente uma proposta de exclusão à REN, conforme limite da RAN
C247	296,80	AMI	Espaços Habitacionais Tipo III	A área encontra-se edificada com processo urbanístico P.2066/1993/URB, constituindo um compromisso urbanístico referente a uma operação de loteamento (Lot1) com Alvará n.º 2/1995/ALV
C248	1685,80	ZAC	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	De acordo com o PDM em vigor a área integra o solo urbano e na REN identificam a exclusão C2 por edificações existentes. Por lapso não foi anteriormente proposto a exclusão da área ocupada do aglomerado por edificações existentes.
C249	1580,4	ARE	Aglomerados Rurais	Acerto da ARE em função de edificações existentes em Aglomerado Rural. Participação



N.º de Ordem	Superfície (m²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
				Publica n. 566. Após ponderação da A48 foi constituída a exclusão C249 pela área coincidente com solo urbano
C250	1226,70	ARE	Espaços de Atividades Económicas Tipo I	A área corresponde aos logradouros de unidades industriais consolidadas (piso nivelado e impermeabilizado). Propõe-se um ligeiro acerto urbano na profundidade industrial
C251	2291,00	CLA	Espaços de Atividades Económicas Tipo I	A área corresponde aos logradouros de unidades industriais consolidadas (piso nivelado e impermeabilizado). Propõe-se um ligeiro acerto urbano na profundidade industrial
Total	128539,2			

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

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

N.º de Ordem	Superfície (m²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação	Uso Atual
(...)					
E16	1087,90	AMI	Espaços Habitacionais Nível III	Área adjacente à área Urbana e à exclusão C84. Participação Discussão Pública n. 4. O requerente pretende edificar. Rua com infraestruturas	Espaço Agrícola e Espaço Florestal de Produção
E17	21043,0	AMI	Espaços Habitacionais Nível III	Área adjacente a área urbana consolidada. Rua com Infraestruturas urbanas. Participação Discussão Pública n. 63. Ligeiro aumento na profundidade edificada. A proposta de exclusão foi redefinida integrando a E20	Espaço Agrícola
E18	0,00	AMI	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Rua com Infraestruturas urbanas. Participação Discussão Pública n. 87. Manter frente urbana a colmatar (vários compromissos e pedidos na rua). Pedido à RAN	Espaço Agrícola
E19	5347,90	AMI	Espaços Habitacionais Tipo III	Rua parcialmente edificada com todas as infraestruturas urbanas. Participação Pública n. 241 e 833_d (Jf). Colmatação de um prédio encravado no solo urbano, adjacente a solo urbano edificado. Pretende-se construir ou alargar o espaço afeto a unidade industrial.	Espaço Agrícola
E20	0,00	AMI	Aglomerados Rurais	Área parcialmente edificada, constituindo um núcleo rural infraestruturado. Face às características do local propõe-se a colmatação da	Espaço Agrícola



N.º de Ordem	Superfície (m²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação	Uso Atual
				frente de rua. Participação Pública n. 365, 367 e 369	
E21	979,00	AMI	Espaços Centrais Tipo I	Área adjacente ao aglomerado urbano consolidado. Rua com Infraestruturas. Participação Pública n. 498. Referem haver um acordo de cedência para a construção da via (JFLourosa). Pretendem um ligeiro aumento da área urbana	Espaço Agrícola
E22	0,00	AMI	Aglomerados Rurais	Área adjacente ao aglomerado rural consolidado e infraestruturado. Participação Pública n. 438. Manter uma pequena frente ao lado da exclusão C186, sem interferir com a ZAC.	Espaço Urbano de Baixa Densidade
E23	1014,20	AMI	Espaços Habitacionais Tipo III	Acerto urbano que permita a colmatção do aglomerado sem interferir com a ZAC. Rua com Infraestruturas e uma edificação devoluta. Participação Pública n.º 489	Espaço Agrícola
E24	7388,7	AMI	Espaços Habitacionais Tipo III	Está programada a construção de uma via (restabelecimento da Linha do Vouga) com todas as infraestruturas urbanas. Tipologia AMI sem continuidade, adjacente à C84. A área sobranete é diminuta. Participação Pública n.579. O proprietário não se importa de ceder para a rua tendo em contrapartida a possibilidade de construir	Espaço Agrícola
E25	7513,40	AMI	Espaços Habitacionais Tipo III	Acerto urbano em RAN e REN (com maior incidência) em área adjacente a uma unidade industrial construída em solo urbano, pretendendo-se a sua ampliação (Lusocal).	Espaço Agrícola



N.º de Ordem	Superfície (m²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação	Uso Atual
				Participação Pública n. 612 e 833_e (Jf)	
E26	3548,80	AMI	Espaços de Equipamentos	Área urbanizável no PDM em revisão (UOPG6). Incluída na RAN e REN nos trabalhos da RAN/REN Bruta. Participação Pública n. 833_ad (Jf) - Ampliação do Centro Social pelo limite da propriedade. De acordo com a revisão do PDM não está prevista para o local uma UOPG. A área integra a RAN e a REN, com exceção da área correspondente ao prédio para a ampliação do centro social (equipamento)	Espaço Residencial Nível III Urbanizável
E27	0,00	AMI	Aglomerados Rurais	Área parcialmente edificada, propondo-se expansão do Aglomerado Rural. Participação Pública n. 833_I (Jf). Por lapso, não foi proposto excluir previamente da REN e da RAN (Aglom Rural).	Espaço Agrícola
E28	2216,00	AMI	Aglomerados Rurais	Propõe-se a expansão do Aglomerado Rural até ao limite da rua, de forma a permitir a instalação de uma oficina. Área AMI circunscrita pelas ruas e diminuta no contexto. Participação Pública n. 854	Espaço Florestal de Produção
E29	36668,70	ARE	Espaços de Atividades Económicas Tipo I	A área corresponde aos logradouros de duas unidades industriais. Uma já edificada (licenciada) e outra com P.1652/2023/URB a decorrer. Proposta colmatar o interior dos logradouros industriais	Espaço Florestal de Produção
E30	0,00	ARE	Espaços de Atividades	O prédio integra um espaço de atividades económicas, sujeito a programação	Espaço Florestal de Produção



N.º de Ordem	Superfície (m²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação	Uso Atual
			Económicas Tipo I	(SUOPG4-EAE Corujeira), propondo-se um ligeiro acerto de cadastro pelo caminho existente (limite prédio)	
E31	3077,90	ARE	Espaços Habitacionais Tipo III	Colmatação Urbana entre Loteamentos consolidados entre arruamentos com infraestruturas. Permitir maior profundidade das frentes urbanas. A área sobrance é diminuta. Participação Pública n 381	Espaço Florestal de Produção
E32	0,00	ARE	Espaços de Atividades Económicas Tipo I	A área corresponde aos logradouros de unidades industriais consolidadas (piso nivelado e impermeabilizado). Propõe-se um ligeiro acerto urbano na profundidade industrial	Espaço Florestal de Produção
E33	3392,5	CLA	Espaços de Atividades Económicas Tipo I	A área corresponde aos logradouros de unidades industriais. Propõe-se um ligeiro acerto na profundidade da zona industrial	Espaço Florestal de Produção
E34	2040,60	AMI-ZAC	Espaços Turísticos	Área com componente histórica e cultural muito relevante para o concelho (ruínas da fábrica do Engenho Novo) onde o município pretende intervir, preservando as ruínas existentes potenciado a instalação de um hotel integrado na Quinta do Engenho Novo.	Espaço de Equipamentos e Infraestruturas
E35	0,00	AMI-ZAC	Espaços de Atividades Económicas Tipo I	No âmbito do processo de licenciamento P250/2022/URB foi apresentado um estudo hidrológico que atesta que o projeto e a execução das obras no leito está dimensionada de forma a que não ocorram inundações no	Espaço de Atividades Económicas e Espaço Agrícola



N.º de Ordem	Superfície (m²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação	Uso Atual
				local. O projeto foi validado pelas entidades de tutela e executado conforme o projeto	
E36	679,00	ARE	Espaços Habitacionais Tipo III	Pretende-se um acerto da frente do terreno em solo urbano que permita regularizar a classificação do solo e realizar um destaque de parcela (litígio familiar). Participação Pública n. 6 e 942. Após ponderação da A47 foi constituída a exclusão E36	Espaço Florestal de Produção
E37	800,70	ARE	Espaços Centrais Tipo II	Acerto urbano. Acerto na profundidade da tipologia em espaço urbano (espaço central - edifícios coletivos), decorrente das diferenças de escalas a que a cartografia foi produzida. Após ponderação da A51 foi constituída uma nova exclusão do tipo E - E37	Espaço Florestal de Produção
E38	1925,60	AMI	Espaços Centrais Tipo I	Área Urbana no PDM em vigor. Há uma desconformidade de representação da REN e as plantas do PDM em vigor. Rua com infraestruturas. Compromissos urbanísticos PIP P.2363/2025/URB. Existe um contrato válido entre o proprietário e o município aquando da construção da rua e da rotunda	Espaço Residencial Nível II Urbanizado
E39	2265,8	AMI	Espaços Habitacionais Nível III	Acerto urbano na profundidade. Devido à forma do arruamento perde frente urbana e necessita mais profundidade para edificar. RAN. Participação Pública n.832. REN- Excl C45 aceite (alargamento). C228 - Aceite condicionado, devendo passar a exclusão de tipo E e	Espaço Agrícola



N.º de Ordem	Superfície (m²)	Tipologia REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação	Uso Atual
				aglutinar a área não ocupada da C45. A proposta de exclusão foi concertada com a RAN, reunião de 8-07-2026	
E40	2843,6	AMI	Espaços de Atividades Económicas Tipo	A proposta de exclusão surge da necessidade de repor o zonamento do PDM em vigor, bem como da exclusão da REN em vigor, dado que para o local encontra-se em curso um licenciamento industrial P114/2025/URB, com parecer favorável da APA (S059673-2025) "a pretensão não incide sobre a zona inundável demarcada no PDM. Parte da proposta correspondente com o logradouro industrial foi integrada na exclusão C71, a restante parte integra uma nova exclusão E40, apresentando-se documentação em anexo. A APA aprovou via reunião telemática realizada em 10.07.2026.	Espaços de Atividades Económicas
Total	104155,3				



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

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

Tipologia REN	Áreas efetivamente já comprometidas			Áreas excluídas para satisfação de carências existentes		
	Superfície (ha)	% referente à tipologia	% da superfície do concelho	Superfície (ha)	% referente à tipologia	% da superfície do concelho
Albufeira	0	0	0	0	0	0
Faixa de proteção da Albufeira	0	0	0	0	0	0
Áreas com Risco de Erosão	2,07	0,09	0,009	4,12	0,19	0,02
Áreas de Máxima Infiltração	9,61	0,78	0,04	5,92	0,48	0,03
Cabeceiras das Linhas de Água	1,17	0,49	0,005	0,34	0,14	0,002
Leitos dos cursos de água	0	0	0	0	0	0
Zonas Ameaçadas pelas Cheias	0,45	0,06	0,002	0,056	0,007	0,003

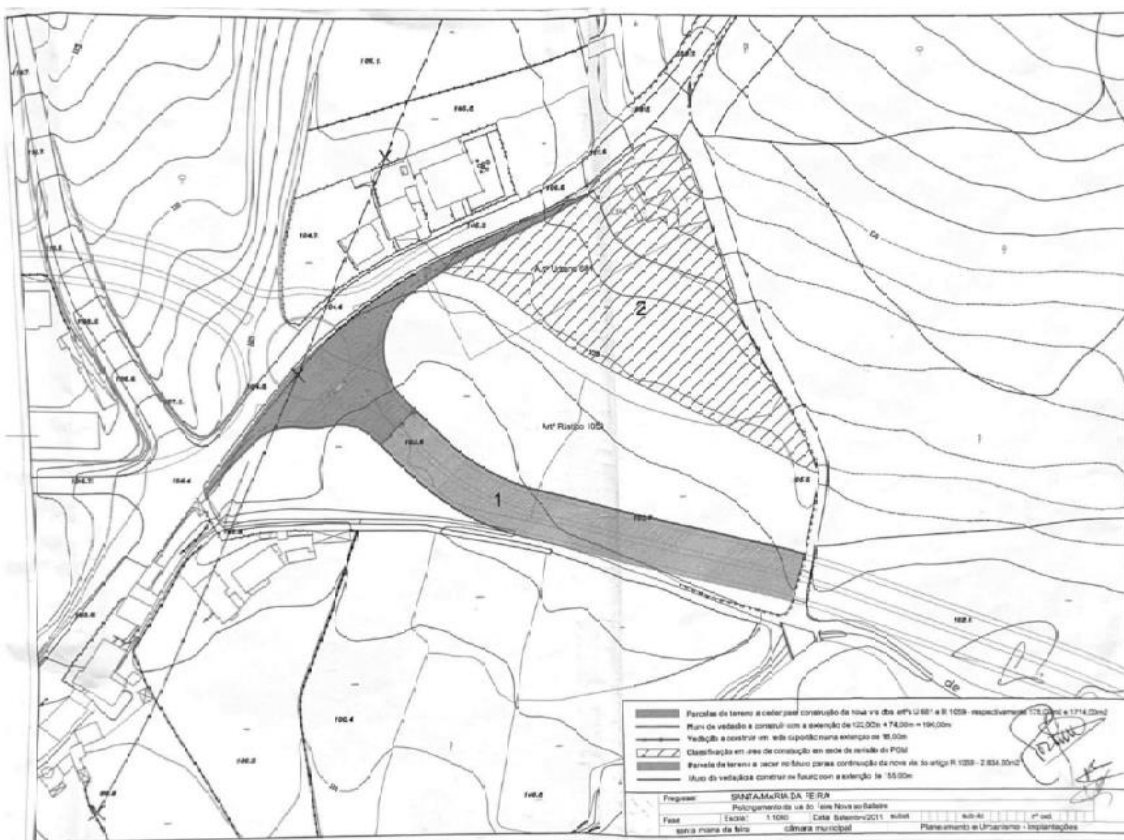
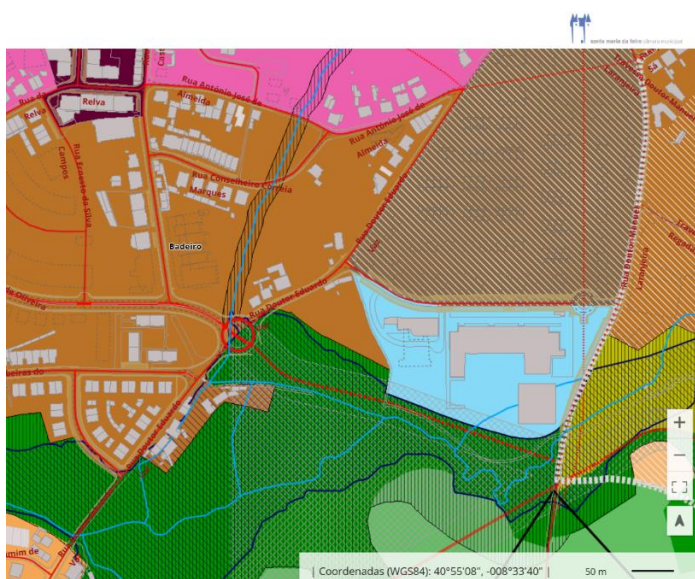
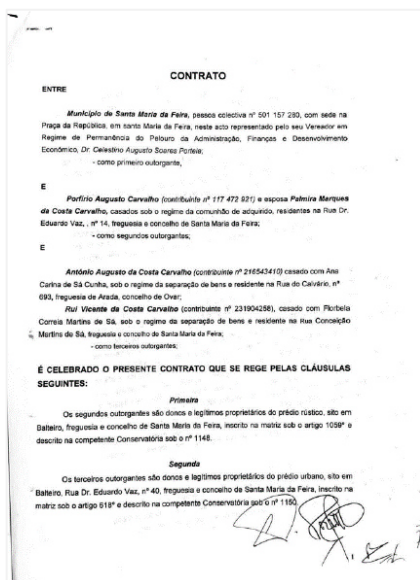
**Quadro Final das Alterações da carta da REN de S.ta Maria da Feira, por tipologia**

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

Tipologia REN	REN Final Conferência Decisória (ha)	REN Acertos Cartográficos (ha)	Exclusões Tipo C (ha)	Exclusões Tipo E (ha)	REN Final Pós Discussão Pública(ha)
Albufeira	28,67	0	0	0	28,67
Faixa de proteção da albufeira	29,87	0	0	0	29,87
Áreas de Máxima Infiltração	1245,94	0,32	9,61	5,92	1230,09
Áreas com Risco de Erosão	2214,29	0,004	2,07	4,12	2208,09
Cabeceiras das Linhas de Água	242,47	0.03	1,17	0,34	240,93
Leito dos Cursos de Água (poligonal)	11,47	0	0	0	11,47
Leito dos Cursos de Água (metros lineares)	246776,5 ml	0	0	0	246776,5 ml
Zonas Ameaçadas pelas Cheias	770,15	0	0,45	0,056	769,64
Área do Concelho (ha)	21587,65				

Anexos

C222- Contrato entre o proprietário e o município. Processo urbanístico n.º 2363/2025/URB





C223 Unidade industrial existente c/ Etar própria P 179/2021/URB com Alvará de Utilização n.º 374/2021/AUT

ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO N.º 374/2021/AUT
CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA
PROCESSO N.º 179/2021/URB

Nos termos do artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as sucessivas alterações, é emitido o presente alvará de autorização de utilização, em nome de, **Luis de Sousa Lopes Gomes**, portador do cartão de cidadão n.º 05623470 8 ZX6, e número de contribuinte 169 562 808, que titula a autorização de utilização do edifício sito em Rua da Lavandaria, com o (s) número (s) de polícia 166, da União das freguesias de Canedo, Vale e Vila Maior, descrito na Conservatória do Registo Predial Comercial e Automóvel de Santa Maria da Feira sob o n.º 1372/19981123 - Canedo e inscrito na matriz Misto sob os artigos n.ºs 1706 - Urbano e 1310 - Rústica, cuja edificação foi objeto do alvará de licenciamento de obras de ampliação n.º 212/2021/AED emitida em 2021/04/29.

A utilização foi autorizada por despacho da Vereadora de 29/11/2021, e respeita o disposto no Plano Diretor Municipal em vigor.

Foi autorizada a seguinte utilização: **Indústria do tipo 3 – SIR (1 unidade)**;
Área de construção 1290 m2 (R/c e andar).

Condicionantes da utilização /alteração de utilização (quando existirem):

O técnico responsável pela direção de fiscalização de obra foi: **Paulo Ricardo Moreira Rodrigues**.

Os autores dos projetos de arquitetura, de coordenação e de especialidades foram:

- **Ana Cristina Vaz Lopes Maia Santos** - autor do projeto de arquitetura/ coordenador;
- **Carlos Manuel dos Santos Sá** - autor do projeto de redes interiores de água e esgotos;
- **Carlos Manuel dos Santos Sá** - autor do projeto de isolamento acústico;

NOTA: Nos termos do art.º 33.º do Decreto-Lei n.º 119/2012 de 1 de agosto, na sua redação atualizada, o titular da exploração do estabelecimento industrial deve, previamente ao início da sua exploração, proceder à mera comunicação prévia, o qual será efetuado online através da plataforma de interoperabilidade, disponibilizada através do [portal das empresas.pt](https://www.portaldasempresas.pt).

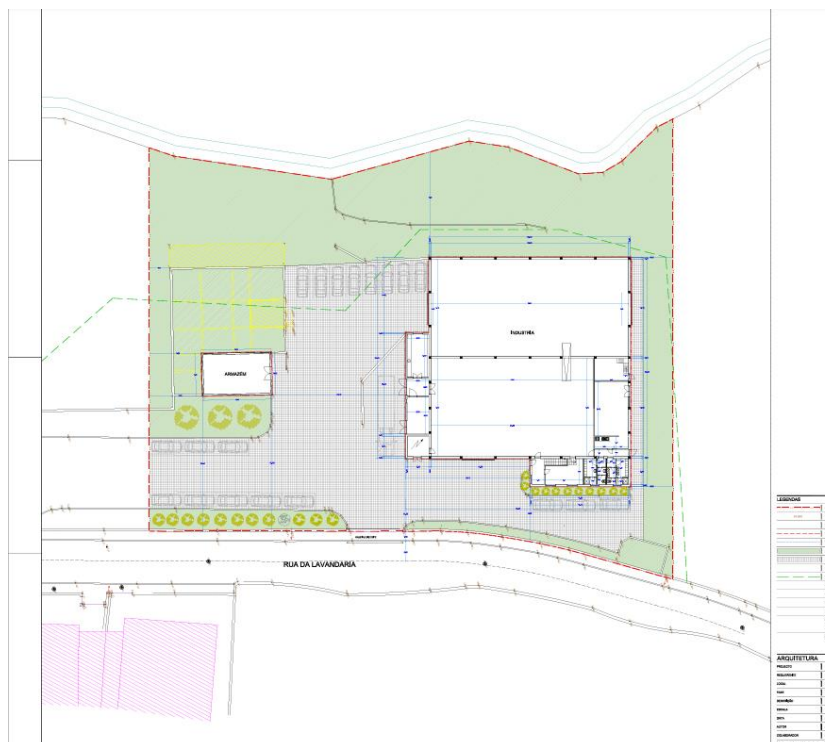
Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro na sua redação atualizada.

O Funcionário
(Mónica Duarte)

A Vereadora do Pelouro do Urbanismo, Planeamento, Transportes e Mobilidade
(Ana Cristina Prego Simões Ozório)

Paços do Município, 30/11/2021
A receita proveniente da concessão do presente alvará foi registada com a guia n.º 17738 de 2021/11/30

AA12078 documento emitido em triplicado
Mod.212U.0



C235 Compromisso urbanístico com o Processo de Obras n.º 370/2025/URB, com Projeto de Arquitetura aprovado

		
urbanismo, planejamento, transportes e mobilidade (prioridade)		santa maria da feira (câmara municipal)
processo nº 1077/2024/MSB	número de processo nº 1077/2024/MSB-XT	data do requerimento 11/02/2025
local CAME DO VFR	requerente Ignacio Correia da Silva	contribuinte nº 215011503
Informacao Presta Obra de Edificação		

A CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO:

A CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO:

No âmbito do n.º 1 (o nível de instrução do pedido não permite a análise ao abrigo do nº 2) do artigo 14º do Decreto-Lei 555/99, de 16/12, na sua redação atualizada, vem o requerente solicitar, a título prévio, informação quanto a construção de edifício de habitação unifamiliar com um piso, a implantar num terreno com a área de 5334 m², sito na Rua dos Barreiros, em Candeio.

B ANÁLISE:

De acordo com a análise das plantas de Ordenamento e de Condicionantes do Plano Diretor Urbano de São Paulo, a edificação proposta implanta-se em Espaço Residencial Nível II urbanizado, sem outras servidões ou restrições identificadas, cumprindo-se o índice de utilização do solo e outros parâmetros urbanísticos preconizados pelo seu Regulamento para essa categoria de espaços.

Do ponto de vista formal e funcional, a proposta poderá enquadrar-se no contexto urbano e edificado pré-existente, nomeadamente na sua relação com o espaço público envolvente e infraestruturas existentes/previsíveis, devendo ser subjugada à execução de projetos públicos de toda a frente do terreno, nos termos previstos na alínea c) do artigo 67º do Regulamento do PDM, na sua versão atualizada e as eventuais edificações de muros de vedação deverão cumprir as disposições previstas nos artigos 43º e 44º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

Em razão da localização, a entidade de gestão dos recursos geológicos e geotécnicos poderá favoravelmente emitir parecer (sobre a potencialidade em recursos minerais), conforme ophi DG/13/SIG/2021/2025 de 02/07/2021.

C PROPOSTA DE DECISÃO:

Da análise efetuada aos elementos constantes do processo, propomos a emissão de **parecer favorável** à pretensão, desde que sejam cumpridas as condicionantes legais e/ou regulamentares a exigir no procedimento de controlo prévio aplicável

O Técnico.

Assinado por: ÓSCAR MANUEL MENDES DA SILVA
Data: 2025.04.22 11:45:19+01'00'

urbanismo, planejamento, transportes e mobilidade pequeno

processo nº 319254/LIB

local
CANOIO VFR

representante
Ilgorette Correia da Silva

e-mail do destinatário

 **santa maria de feira** órgão municipal pequeno

destinatário

Ilgorette Correia da Silva
Rua dos Brásileros, nº 88
4305-488 - LOROA

classificação

Despacho/Notificação Nº 17321/2025/INT

Ex.mo(a) senhor(a)

No âmbito do processo acima identificado, cumpre informar V.(s) Exa.(s) de que, após análise dos elementos e documentos que integram o procedimento, foi emitido parecer cuja cópia se anexa e sobre o qual é proferido o seguinte despacho:

Concordo com o parecer n.º 16440/2025/INT, que é parte integrante do presente despacho

Fica(m) V.(s) Exa.(s) notificado(s) do presente despacho e do(s) parecer(es) que constitui(em) o seu fundamento.

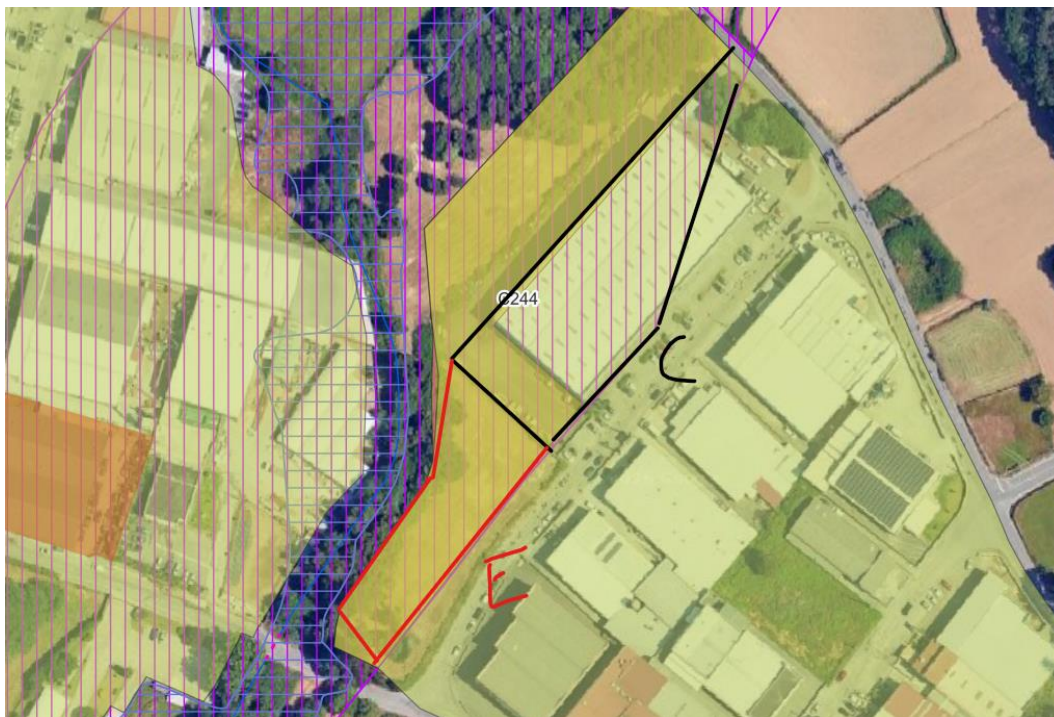
Com os melhores cumprimentos,

A vereadora,

Assinado por: ANA CRISTINA PREGO SIMÕES
OZÓRIO
Data: 2025-04-29 12:49:42+01'00'



C244 - Imagem da tabela anexa (CCDRN e APA, IP)



C244 (C71 e E30)- Correção introduzida pelo município



Nota – O logradouro da indústria da C244 foi integrado na exclusão C71, a restante parte integra uma nova exclusão E40



E34 - Imagem da tabela anexa (CCDRN e APA, IP)



E34 - Correção introduzida pelo município



Considerações finais

As propostas de exclusões da REN foram, desde o início do processo de revisão, objeto de avaliação técnica detalhada, tendo sido delimitadas de forma a restringir as exclusões ao indispensável, no sentido de compatibilizar, na medida do possível, as funções ecológicas com os objetivos de desenvolvimento territorial.

Os acertos cartográficos (Tipo A) resultam numa diminuição de 0,32ha da área total das tipologias da REN, o que resulta numa diminuição de 0,32 ha na tipologia AMI, de 0,004 ha na tipologia ARE e de 0.03ha na tipologia CLA, o que em termos globais corresponde a uma diminuição muito pouco significativa.

As propostas de exclusão (do Tipo C) por compromissos urbanísticos totalizam 12,9ha, correspondendo na tipologia AMI a 9,61ha, nas CLA a 0,34ha e em ZAC a 0,45ha. Recorda-se que este tipo de exclusões está associado a áreas edificadas e a compromissos urbanísticos válidos e devidamente fundamentados. A identificação destas situações baseou-se na análise estratégica do PDM, das cartas da REN, da ocupação territorial e dos procedimentos administrativos que confirmam a existência de compromissos efetivos e consolidados.

Considerando a dimensão do território municipal o valor total das alterações propostas à carta da REN é muito pouco significativo, reafirmando, uma vez mais, o caráter excecional da aplicação destes critérios de exclusão.

As propostas de exclusão (do Tipo E) para satisfação de carências são de igual forma pontuais, não colocando em risco coerência sistémica da REN, dado que as propostas de exclusão totalizam 10,44ha, correspondendo 5,92ha na tipologia AMI, 0,20ha nas tipologias AMI-ZAC, 4,12ha na tipologia ARE e 0,34ha na tipologia CLA.

A proposta de revisão da REN entende-se como equilibrada, assegurando, sempre que possível, a constituição de manchas continuas das respetivas tipologias, cumprindo a legislação em vigor e com os objetivos previamente estabelecidos, e compatibilizando as funções estruturais da REN com os restantes objetivos estratégicos do PDM.

A presente proposta teve em consideração a ponderação das propostas de exclusão conforme articulado na reunião de trabalho, realizada a 8 de julho de 2026, bem como, o teor do ofício OF_DOST_FN_6605/2026 e respetivo anexo, REN_SMF_Excl_Pos_CP_08072026_Reuniao_CM.

Santa Maria da Feira, 23 de julho de 2026



Ofício - OF_DOST_FN_6605/2026



Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal
Município de Santa Maria da Feira
Praça da República, 135
4524-909 SANTA MARIA DA FEIRA

Data de expedição: 14-07-2026

Sua referência
ana.ozorio@cm-feira.pt,
ana.ferreira@cm-feira.pt,
rui.adelino@cm-feira.pt

Sua comunicação
Junho e julho 2026

Nossa referência
OF_DOST_FN_6605/2026

REN_57/2019

Assunto/Subject Alteração da REN de Santa Maria da Feira para a nova cartografia de base da revisão do PDM
Proposta de exclusões REN, decorrente da Consulta Pública da revisão do PDM

Informa-se V.ª Ex.ª ter a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, em junho e julho de 2026 (CR_16128/2026, CR_16963/2026 e CR_17085/2026), apresentado a esta CCDR uma proposta de novas exclusões REN, decorrente da ponderação das participações no âmbito da Consulta Pública da revisão do PDM, correspondente a 27 propostas de exclusão de tipo C (numeradas de C222 a C248) e 20 de tipo E (numeradas de E16 a E35), bem como 15 novas propostas de Acertos cartográficos (A), numeradas de A42 a A56.

Esta nova proposta de exclusões e acertos REN foi acompanhada pela nova proposta de Ordenamento da revisão do PDM em curso, bem como dos compromissos urbanísticos para as áreas de exclusão REN.

A CCDR NORTE analisou, avaliou e ponderou estas novas propostas de exclusão e de acertos cartográficos REN, tendo ainda para o efeito promovido uma reunião de trabalho em articulação com APA, IP, realizada em 7 de julho do corrente ano, e uma segunda reunião, realizada em 8 de julho, com a presença da Câmara Municipal e do responsável pela avaliação da RAN, enquanto representante desta CCDR, na qual a APA, IP, não conseguiu estra presente, por questões de agenda.

Mais se informa que em 10 de julho de 2026, em reunião telemática com esta CCDR, a APA, IP, aprovou a aceitação condicionada da proposta de exclusão C244, com reconfiguração da sua delimitação.

Da análise efetuada e da ponderação apresentada nas referidas reuniões, resultou a decisão assinalada na tabela excel em anexo.

Da totalidade das 47 novas propostas de exclusão REN, não foram aceites apenas as 9 propostas de exclusão, a saber: C222, C225, C239, C240, C245, E18, E27, E30 e E35; bem como 3 propostas de acertos cartográficos (A47, A48 e A51) que, pela sua dimensão, deverão ser apresentados como propostas de exclusão REN.

Fica esta CCDR ao dispor para qualquer esclarecimento considerado necessário, aguardando, o mais breve possível, que a Câmara Municipal remeta a proposta de novas exclusões revista, em consonância com o acordado na referida reunião do dia 8 de julho e conforme expresso na tabela anexa.

Com os melhores cumprimentos,

Diretora da Unidade de Ordenamento do Território

Alexandra Cabral



Ofício de Validação da Reserva Ecológica Nacional (REN) Final - Pós Discussão Pública *



Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal
Município de Santa Maria da Feira
Praça da República, 135
4524-909 SANTA MARIA DA FEIRA

Sua referência
ana.ozorio@cm-feira.pt,
ana.ferreira@cm-feira.pt,
rui.adelino@cm-feira.pt

Sua comunicação
24.08.2026

Nossa referência
OF_DOST_FN_8549/2026

REN_57/2019

Assunto/Subject Alteração da REN de Santa Maria da Feira, no âmbito da segunda revisão do PDM
Análise da versão final das exclusões REN, com renumeração - versão 24.08.2026

Data de expedição: 28-08-2026

Informa-se V.ª Ex.ª do seguinte relativamente à última versão das Exclusões REN.

Em 24 de agosto do presente ano, a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira (CMSMF) remeteu via email os ficheiros vetoriais com as exclusões revistas, de acordo com o N.º Ofício OF_DOST_FN_8209/2026, acompanhado do anexo Anx_25660/2026 - CCDRN_REN SMFeira Quadro Final_CCDRN, bem como o Quadro de exclusões em formato xls e os jpg das várias folhas da Carta da REN.

Da análise efetuada, constata-se ter a CMSMF procedido ao solicitado, mais se constatando haver ainda algumas situações a corrigir no momento de envio a esta CCDR dos documentos finais para publicação.

Muito embora não seja necessário o envio dos ficheiros imagem da Carta da REN para publicação, atendendo a que estes ficheiros serão elaborados internamente pela CCDR NORTE, verifica-se dever ser eliminada a representação dos designados Acertos Cartográficos da Carta da REN na sua apresentação final.

Deverão ser completadas as tipologias REN abrangidas pelas exclusões C57 (abrange igualmente ZAC) e C72 (abrange igualmente AMI), sendo que se constata ainda alguma incongruência em várias exclusões com a identificação das categorias de espaço na coluna "Fim a que se destina" que, todavia, poderão não necessitar de qualquer correção uma vez que esta CCDR não possui, no momento, a última versão do Ordenamento.

Na exclusão C141 deverá ser eliminada a referência a "Acerto Cartográfico" e na C160 deverá ser eliminada a referência a "Acerto urbano conforme PDM em vigor".

As áreas correspondentes a Acertos Cartográficos deverão ser eliminadas nas diferentes tipologias REN, uma vez que essas áreas deixaram de ser classificadas como REN.

Por lapso no N.º Ofício anterior não foi solicitada a correção da numeração das exclusões de tipo C, simplificando de C001 para C1 e assim sucessivamente.

Na tabela de atributos dos ficheiros vetor, deverá ser igualmente corrigida a numeração das exclusões tipo C e indicada a unidade de medida da área (m2) em todos os tipos de exclusão, para além do mencionado nas observações anteriores.

Finalmente, informa-se que, para publicação, deverão ser remetidos os documentos corrigidos relativos aos ficheiros vetor das exclusões e respetivas tabelas de atributos, ficheiros vetor das tipologias REN com a eliminação dos Acertos Cartográficos e MDJ atualizada com os quadros de exclusões corrigidos.

Ao dispor para qualquer esclarecimento considerado necessário.

Com os melhores cumprimentos,

Diretora da Unidade de Ordenamento do
Território

Alexandra Cabral



* Nota adicional de esclarecimento da CCDRN ao ofício OF_DOST_FN_8549/2026 no âmbito da validação da delimitação da REN da 2.ª Revisão do PDM (e-mail enviado ao município de SMF a 28/08/2026)

RE: Alteração da REN de Santa Maria da Feira, no âmbito da segunda revisão do PDM Análise da versão final das...
exclusões REN, com renumeração - versão 24.08.202 Ref<OF_DOST_FN_8549/2026>



Nuno Vasconcelos Mota <nuno.mota@ccdr-n.pt>

Para Ana Ferreira

Cc Rui Adelino; Ana Ozório; Fernanda Neves

sex 28/08/2026 12:41

[Clique aqui para transferir imagens.](#) Para ajudar a proteger a sua privacidade, o Outlook impediu a transferência automática de algumas imagens desta mensagem.



OF_DOST_FN_85492026 - REN_SMF_ExcI_Final.pdf
269 KB

Cara Dra. Ana Ferreira, boa tarde!

No sentido de esclarecer o teor do ofício remetido, informo que as situações a corrigir identificadas no referido documento não têm qualquer impacto na alteração da delimitação da REN de Santa Maria da Feira, no âmbito da segunda revisão do PDM, sendo apenas necessárias ser apresentadas no dossier final para efeitos de publicação da Carta da REN na plataforma da SSAIGT, de forma a cumprir as exigências da DGT neste procedimento.

Muito obrigado,
Com os melhores cumprimentos,

Na UOT/CCDR-NORTE, I.P. respeitamos o tempo de todos os nossos colegas e parceiros. Como tal, não esperamos que este email seja respondido fora do seu horário de trabalho.
At UOT/CCDR-NORTE, I.P., we respect the time of all our colleagues and partners. Therefore, we do not expect this email to be answered outside your working hours.

Nuno Teixeira da Mota

CHEFE DE DIVISÃO / ARQUITETO PAISAGISTA
Divisão de Ordenamento e Sustentabilidade do Território
Unidade de Ordenamento do Território



+351 226 086 300
ccdr-n.pt

(Print do e-mail)



Dossier dos Pedidos de Exclusão do Município à APA – entidade que tutela o Domínio Hídrico (DH)

RECURSOS HÍDRICOS DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA DA FEIRA

DOMÍNIO HÍDRICO

PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO (APÓS DISCUSSÃO PÚBLICA DO PDM)

Santa Maria da Feira

Junho de 2026

Introdução

A presente memória descritiva corresponde à fase final do processo de revisão do domínio hídrico do município de Santa Maria da Feira, subsequente ao período de discussão pública da 2.ª revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), que decorreu entre 13 de fevereiro e 27 de março de 2026, conforme publicado no DR através do Aviso n.º 2510/2026/2, de 5 de fevereiro.

Importa recordar que a APA, I.P., na sequência do parecer da segunda reunião plenária da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira (PDM), no que respeita à verificação técnica da delimitação do domínio hídrico (págs. 10 e 11 do parecer), refere o seguinte:

“Os troços identificados no shapefile anexo ao presente documento, assinalados com o valor “2”, devem, obrigatoriamente, constar da representação gráfica do domínio hídrico na planta de condicionantes. Estes troços apresentam, maioritariamente, evidências morfológicas de depressão ou de um canal natural no terreno, indicando a possibilidade de escoamento de água, ainda que de forma sazonal ou intermitente. Dada a incerteza associada a esta análise preliminar, que não permite determinar com total certeza a permanência ou intermitência do fluxo, considera-se essencial a integração dos referidos troços como parte do domínio hídrico. Esta recomendação baseia-se no princípio da precaução, garantindo uma proteção preventiva das áreas em questão. A inclusão destes troços na planta de condicionantes é indispensável para evitar potenciais conflitos e assegurar o cumprimento das servidões legais associadas ao domínio hídrico. Além disso, contribui para uma gestão territorial mais responsável, em conformidade com os instrumentos de ordenamento do território e os objetivos de proteção e sustentabilidade dos recursos naturais”.

Seguindo estas indicações, o município procedeu à inclusão dos referidos troços assinalados com o valor “2” na representação gráfica do domínio hídrico (o valor da persistência hidrológica 2 corresponde na cartografia de base à escala 1:10.000 a linha de água intermitente).

Ponderadas as participações, e resultado de uma nova análise geral à proposta do Plano, verificam-se algumas situações que carecem de correção no sentido de garantir uma adequada integração da informação do domínio hídrico no PDM, umas, porque a APA, I.P. já emitiu pareceres no âmbito de processos de licenciamento, outros casos em que o município assinala

desfasamentos entre a representação gráfica e a realidade física do território, que carecem de validação.

Proposta de Alteração



Quinta do Arieiro, São João de Ver

Na área assinalada, no âmbito do processo de obras n.º 1273/2026/URB, a APA, I.P. emitiu um parecer favorável à realização da operação de loteamento, referindo que a linha de água assinalada na cartografia militar não existe no terreno.

Desta forma, e em resultado de uma reclamação no âmbito da Discussão Pública do PDM (P1273/2026/URB, com o n.º de ordem 796), propõe-se 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.



Exmo. Senhor,
Presidente da Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Norte
Rua Rainha Dona Estefânia, n.º 251
4150-304 PORTO

S/ referência	Data	N/ referência	Data
VFR2024/02745		P.º ARHN.DRHI.01038.2024 5003401-2025	21/01/2025

Assunto: Parecer - Licenciamento de operação de loteamento habitacional e obras de urbanização.
Local da Obra: Lugar de Souto Redondo - Freguesia de S. João de Ver - Santa Maria da Feira
Requerente: Rosa Celeste Ferreira Petiz

Em relação ao assunto em epígrafe e em resposta ao solicitado, comunica-se que, no âmbito da afetação dos recursos hídricos, se emite **parecer favorável** à realização da referida operação de loteamento habitacional e obras de urbanização em causa.

De acordo com os elementos ora fornecidos, a linha de água assinalada na cartografia militar não existe no terreno a uma distância inferior a 10,00 metros da pretensão, pelo que a mesma não incide sobre áreas afetas ao domínio hídrico (leitos e margens de linhas de águas públicas), e, sendo assim, as construções em causa não estão sujeitas a Título de utilização dos recursos hídricos, nos termos do artigo 62.º da Lei da Água (Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro).

Com os melhores cumprimentos.

Chefe da Divisão dos Recursos Hídricos
do Interior

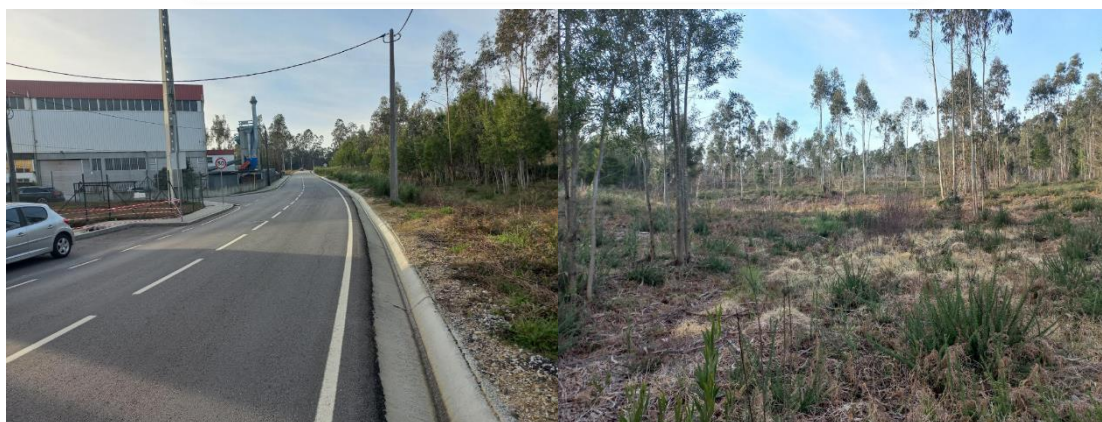
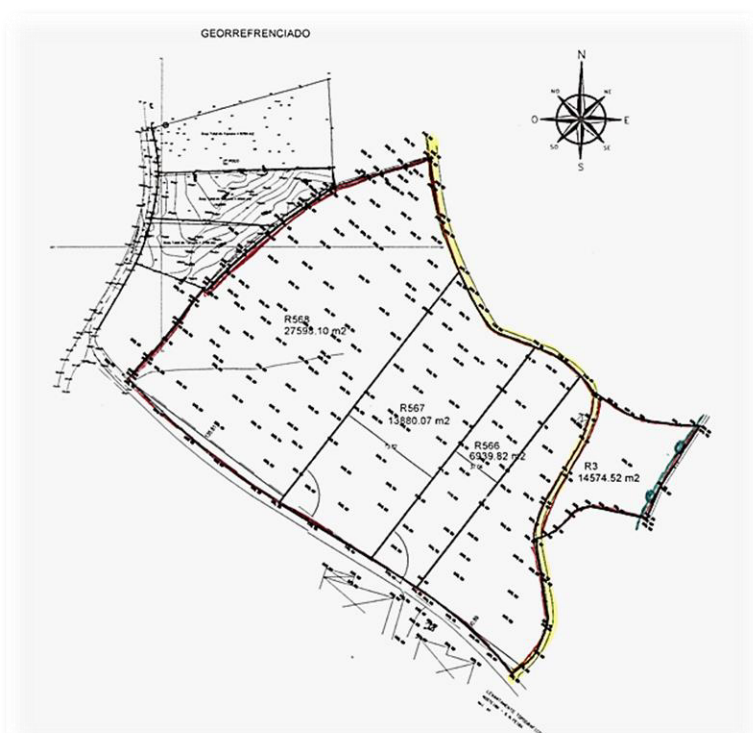


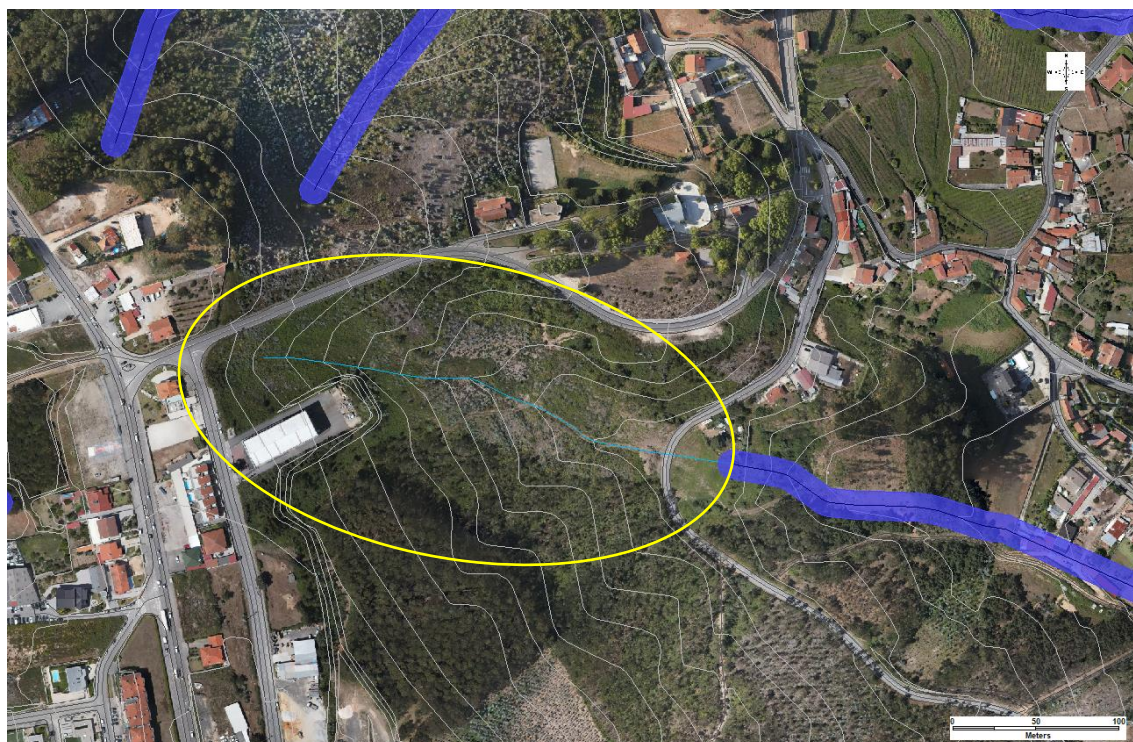
Zona Industrial de Mosteirô

Na área assinalada, em resultado de uma reclamação no âmbito da Discussão Pública do PDM (853/2026/URB, com o nº de ordem 391_a), o requerente reclama que a linha de água representada na zona industrial não existe e que a sua representação condiciona uma possível construção industrial. Para o efeito, apresenta um levantamento topográfico que atesta que a linha de água não existe e solicita que a linha de água seja retirada do Domínio Hídrico.

O município deslocou-se ao local e 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).

Propõe-se 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.





Zona Industrial de Escapões

Na área assinalada, em resultado de uma reclamação no âmbito da Discussão Pública do PDM (688/2026/URB, com o nº de ordem 265), o requerente reclama que a linha de água representada na zona industrial não existe e que a sua representação poderá condicionar a ocupação industrial. Solicita a correção da linha de água, retirando-a da delimitação do Domínio Hídrico, uma vez que ela não existe, conforme demonstra com fotografias aéreas do local.

O município deslocou-se ao local e 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.

Propõe-se 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.





Lusopark – Expansão Norte

Na área assinalada, no âmbito do processo de obras n.º 1628/2023/URB, referente a um processo de loteamento industrial, a APA, I.P. emitiu dois pareceres favoráveis, referindo-se no último: “A presente proposta de intervenção em nada altera a decisão de parecer favorável anteriormente transmitida a essa autarquia através do nosso ofício n.º S004262-2024, de 24 de janeiro, por se verificar que as edificações em causa mantêm o afastamento de 10,00 metros à linha de água que atravessa/confina o terreno em questão, prevendo-se que as referidas obras de construção não impeçam a servidão marginal associada aos recursos hídricos”.

Neste sentido, propomos a alteração da representação do curso de água e da faixa de proteção do Domínio Hídrico de acordo com o representado no levantamento topográfico e no projeto de loteamento que acompanha o processo de licenciamento. O traçado foi ajustado conforme pode ser observado no Ortofotomapa 2024 e no trabalho de campo realizado, verificando-se que nenhuma das implantações previstas interferem com o limite do domínio hídrico.



À
Câmara Municipal de Santa Maria da Feira
Praça da República, n.º 135
4524-909 SANTA MARIA DA FEIRA

S/ referência	Data	N/ referência	Data
VFR2024/02755		P.º ARHN.DRHI.01314.2023 S004852-2025	28/01/2025

Assunto: Parecer - Operação de Loteamento para criação de 3 lotes para indústria e/ou armazenagem
Local da Obra: Junto à Via Estruturante Espargo - Paços de Brandão - Freguesia de São João de Ver - Santa Maria da Feira.
Requerente: Orange Park, Lda.

Relativamente ao assunto indicado em epígrafe e em resposta ao solicitado, comunica-se que, no âmbito da afetação dos recursos hídricos, se mantém o **parecer favorável** à realização da referida operação de loteamento para a criação de 3 lotes para indústria e/ou armazenagem, entre outras obras e obras de urbanização.

A presente proposta de intervenção em nada altera a decisão de parecer favorável anteriormente transmitida a essa autarquia através do nosso ofício n.º S004262-2024, de 24 de janeiro, por se verificar que as edificações em causa mantêm o afastamento de 10,00 metros à linha de água que atravessa/confina o terreno em questão, prevendo-se que as referidas obras de construção não impeçam a servidão marginal associada aos recursos hídricos, a que se refere o artigo 21.º da Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, nem ponham em causa a integridade biofísica do leito e margens da linha de água, tendo em vista o cumprimento com as disposições constantes dos artigos 62.º e 75.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio.

Com os melhores cumprimentos.

Chefe da Divisão dos Recursos Hídricos
do Interior



Rua Formosa, 254, 4049-030 Porto
Telefone 223 400 000 / Fax 223 400 010
email: arhn.geral@apambiente.pt





Zona Industrial de Romariz

Na área assinalada, no âmbito do processo de obras n.º 114/2026/URB, a APA, I.P. emitiu parecer 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 (cf. Figura 1), 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 afetadas ao domínio hídrico, leitos e margens de linhas de águas públicas.

Desta forma, e em resultado de uma reclamação no âmbito da Discussão Pública do PDM (P1274/2026/URB, com o n.º de ordem 797), propõe-se 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.



Número Processo: 114/2026/URB
Número Documento: 21822/2026/EXT
Data de Registo: 2026-03-05

Câmara Municipal de Santa Maria da Feira
Praça da República, n.º 135
4524-909 SANTA MARIA DA FEIRA

S/ referência	Data	N/ referência	Data
Sirjue, Req. n.º VFR2026/03250		P.º ARHN.DRHI.00085.2026 5012109-2026	03/03/2026

Assunto: Parecer - Licenciamento de obras de construção de edifício de armazém e/ou indústria tipo 3 e muros de vedação
Local da obra: Rua da Gandarinha - Freguesia de Romariz - Santa Maria da Feira
Requerente: Vetor Intrínseco, Lda.

Em relação ao assunto em epígrafe e em resposta ao solicitado, comunica-se que, no âmbito da afetação dos recursos hídricos, se emite **parecer favorável** à construção do referido edifício de armazém e/ou indústria tipo 3 e muros de vedação.

De acordo com a cartografia oficial em vigor, designadamente o Plano Diretor Municipal (PDM) e a Carta Militar, verifica-se que o terreno objeto da pretensão é atravessado pelo troço inicial do traçado de uma linha de água (cf. Figura 1), 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 afetadas ao domínio hídrico, leitos e margens de linhas de águas públicas.

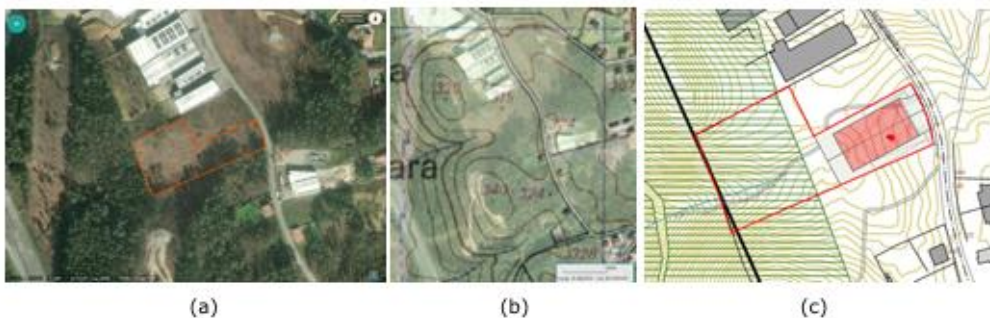


Figura 1. (a) Imagem de satélite (*google maps*) e extratos da (b) carta militar e do (c) PDM condicionantes



Zona Industrial de Romariz

No seguimento da proposta de alteração da representação da faixa de proteção do Domínio Hídrico relacionado com o processo de obras n.º 114/2026/URB, na zona industrial de Romariz, seguindo o mesmo princípio, propõe-se representar o curso de água mais a jusante, após o atravessamento da autoestrada A32.



Fiões

Na área assinalada, no âmbito dos processos de obras n.º 1624/2023/URB, referente ao licenciamento de alterações e ampliação de anexo, armazém/indústria Tipo 3, concluiu-se que no terreno da pretensão, ou na envolvente próxima, a menos de 10 metros de distância, não estaria em causa a afetação da servidão marginal associada aos recursos hídricos. A conclusão teve por base uma análise técnica no local, corroborada por anteriores pareceres da APA, I.P. , dos quais se transcreve as seguintes conclusões: “Relativamente ao assunto em epígrafe e na sequência da resposta ao nosso ofício n.º SO37951-201507-ARHN, de 17 de julho, comunica-se a V. Ex.ª que a legalização da construção em causa, destinada a anexo de apoio a habitação existente e armazém, não carece de autorização/parecer por parte desta Instituição (APA, I.P./ARH-Norte), uma vez que, na visita realizada ao local no dia 21 de setembro de 2015, não foi verificada a existência real da linha de água representada na planta de condicionantes do PDM do concelho de Santa Maria da Feira e em cartografia militar, não se verificando assim interferências com áreas afetadas ao domínio hídrico.”

O mesmo se verifica em relação ao Processo de Obras n.º 229/2020/URB, localizado a sul do prédio anterior, cujo parecer da APA, I.P./ARH-Norte S060805-2019, de 15-10-2019, refere que, “não existe curso de águas públicas no local assinalado”.



Número: S052107-201510-ARHN Data: 06-10-2015



AGÊNCIA
PORTUGUESA
DO AMBIENTE



Exmo. Senhor
Dário João Avelar Magalhães Ferreira
Rua da Modarca nº 93
4505-280 FIÃES VFR

S/ referência	Data	N/ referência	Data
	31-08-2015	P/ARHN.DRHL.00581.2015	02-10-2015
		OP/S052107-2015	

Assunto: Pedido de Legalização de construção destinada a anexo de apoio à habitação existente e armazém.

Local: Rua da Modarca, Freguesia de Fiães - Santa Maria da Feira.

Requerente: Dário João Avelar Magalhães Ferreira.

Relativamente ao assunto em epígrafe e na sequência da resposta ao nosso ofício n.º S037951-201507-ARHN, de 17 de julho, comunica-se a V. Exª que a legalização da construção em causa, destinada a anexo de apoio à habitação existente e armazém, não carece de autorização/parecer por parte desta Instituição (APA, I.P./ARH-Norte), uma vez que, na visita realizada ao local no dia 21 de setembro de 2015, não foi verificada a existência real da linha de água representada na planta de condicionantes do PDM do concelho de Santa Maria da Feira e em cartografia militar, não se verificando assim interferências com áreas afetas ao domínio hídrico.

Com os melhores cumprimentos,

O Administrador Regional da ARH do Norte

Pimenta Machado



GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DO AMBIENTE,
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E ENERGIA

Rua Formosa, 254, 4049-030 PORTO
Telefone: 22 340 00 00 / Fax: 22 340 00 10
email: arhn.gnral@apamb/inter.pt

1 de 1



AGÊNCIA
PORTUGUESA
DO AMBIENTE

Exma. Senhora
D. Laurinda de Oliveira Alves
Rua Ulfilanis, n.º 147
4505-310 FIÃES

S/ referência	Data	N/ referência	Data
		ARHN.DRHL.00701.2019	
		5060805-2019	11/10/2019

Assunto: Pedido de informação prévia
Travessa da Modarca/Rua da Modarca, freguesia de Fiães,
concelho de Santa Maria da Feira

Dando sequência ao Pedido de Informação Prévia sobre a existência de uma linha de água no terreno em causa ou suas imediações, e tendo em conta o observado na visita efetuada ao local, comunica-se a V. Exª. que não existe curso de águas públicas no local assinalado na planta anexa.

Com os melhores cumprimentos.

O Chefe da Divisão dos Recursos Hídricos do Litoral

Sérgio Fortuna

(no uso das competências subdelegadas pelo Despacho n.º 3263/2019 de 19 de março, publicado em DR, 2.ª série – N.º 59)

Anexo: O mencionado

(Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento)



REPÚBLICA
PORTUGUESA
AMBIENTE E
TRANSIÇÃO ENERGÉTICA

Rua Formosa, 254, 4049-030 Porto
Telefone 223 400 000 / Fax 223 400 010
email: arhn.coral@apambiente.pt



Localização P.1624/2023/URB

Extrato Carta Militar n.º 143 (IGEOE, 2012)



Escapões - Loteamento da Godinha

Na área assinalada, no âmbito dos processos de obras n.º 399/2021/URB, referente a um Pedido de Licença de Operação de Loteamento com 32 lotes, concluiu-se que no terreno da pretensão, ou na envolvente próxima, a menos de 10 metros de distância, não estará em causa a afetação da servidão marginal associada aos recursos hídricos.

Da visita ao local verificou-se que o que se encontra representado na cartografia pelo enquadramento das curvas de nível são linhas de drenagem natural, sem leito definido, decorrentes da morfologia do terreno, onde ocorre drenagem pluvial efémera, apenas em dias ou períodos de precipitação persistente. A condução das águas pluviais resultantes da precipitação é direccionada para um sistema de valetas (provisórias) em terra, conforme se demonstra nas fotografias em anexo.

A APA, I.P. comunica que (...) no âmbito da afetação dos recursos hídricos, e dado não se verificar a existência de qualquer curso de águas públicas (...), não se justifica a emissão de parecer.



Exmo. Senhor
Presidente da Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Norte
Rua Rainha Dona Estefânia, nº 251

4150-304 - PORTO

S/ referência	Data	N/ referência	Data
VFR2022/01672	10/02/2022	S013928-202202 ARHN.DRHL.162.2021	21/02/2022

Assunto: **Parecer – Operação de loteamento – Fase II - aditamento.**
Requerente: Quantum 98 – Investimentos Imobiliários, Lda.
Local: Lugar de Carvalhosa, freguesia de Sanfins, concelho de Santa Maria da Feira.

Em resposta ao solicitado, comunica-se a V. Ex.^a que, no âmbito da afetação dos recursos hídricos, e dado não se verificar a existência de qualquer curso de águas públicas junto ao terreno da Operação de loteamento – Fase II (a menos de 10 m do seu perímetro), não se justifica a emissão de parecer.

Com os melhores cumprimentos.

Chefe da Divisão dos Recursos Hídricos
do Interior

Lara Carvalho

(no uso das competências subdelegadas
pelo Despacho n.º 5900/2021 de 28 de maio de

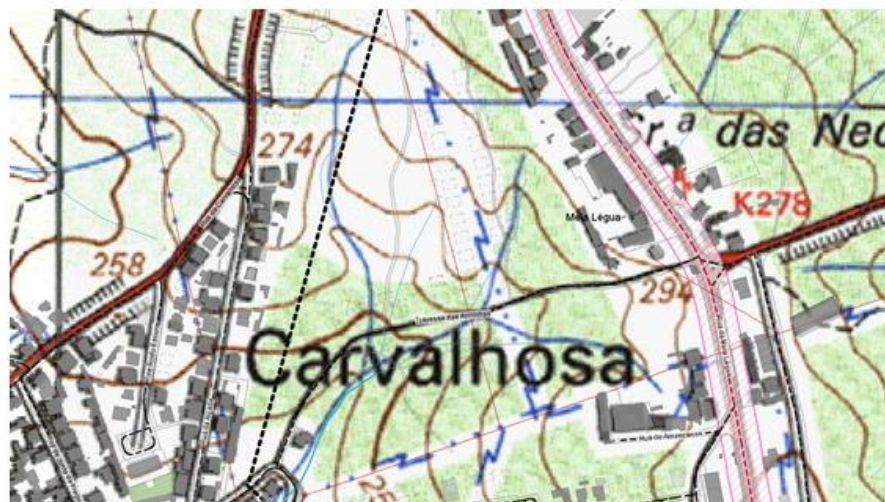
(Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento)

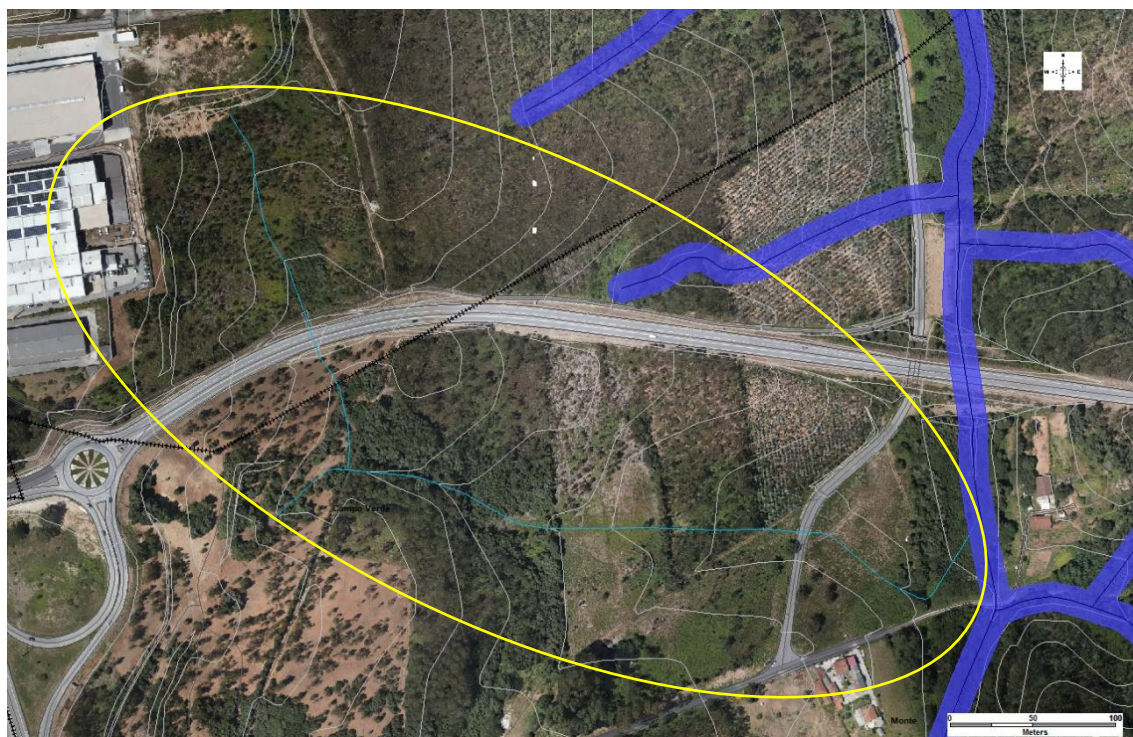


Rua Formosa, 254, 4049-030 Porto
Telefone 223 400 000 / Fax 223 400 010
email: arhn.geral@apambiente.pt



Extrato Carta Militar





Arrifana – Ligação EN1 ao acesso da A32 - Processo 237/2023/URB

Na área assinalada, no âmbito do processo de obras n.º 237/2023/URB, referente a um pedido de informação prévia sobre a viabilidade de construção de um “Pavilhão para Armazém/Indústria/Comércio/Serviços”, foi realizado trabalho de campo, dado que, da análise das plantas de ordenamento e de condicionantes do PDM em vigor, não há interferência do prédio com qualquer curso de água que integre os recursos hídricos.

Da visita ao local, foi possível aferir que para a área em análise não foi identificada qualquer linha de água, ou escoamento superficial visível, que possa estar associada aos recursos hídricos. O acesso rodoviário que liga a EN1 à A32 localiza-se a uma cota bastante superior ao restante terreno. Existem vários descarregadores de águas pluviais em ambos os lados da via. O escoamento pluvial encontra-se provavelmente conduzido por uma conduta subterrânea em toda a extensão da via, com cerca de 450m, cujo descarregador só é visível na parte final a nascente, conforme ilustração em anexo.



Ortofotomapa (2015) –descarregador de águas pluviais (próximo do talude da via).



Extrato Ortofotomapa (Município de SM Feira)



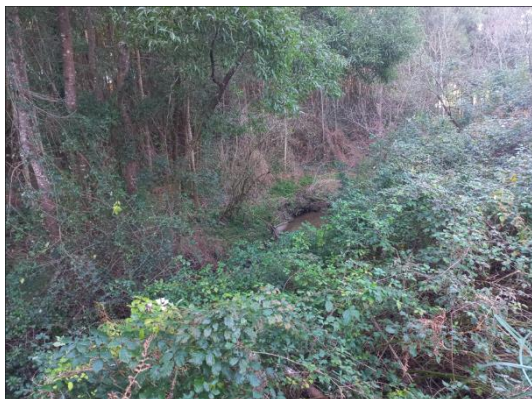
São João de Ver – Processo 1518/2021/URB (Ribeira de Belmiro)

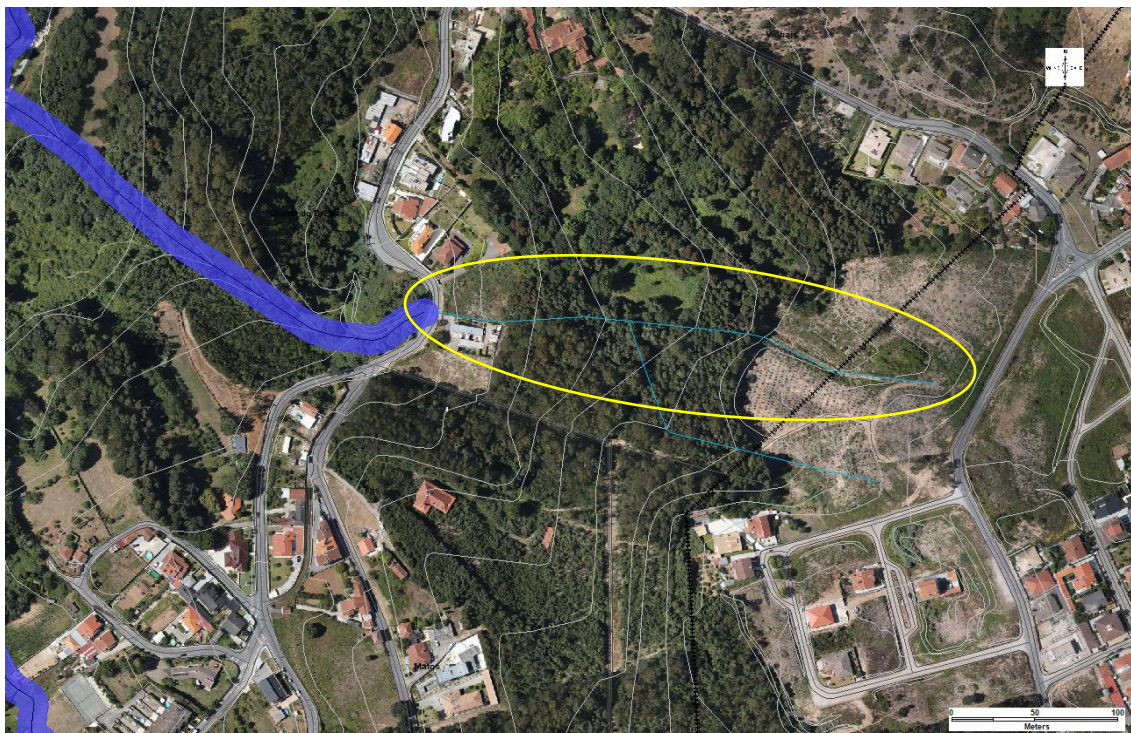
Na área assinalada, no âmbito do processo de obras n.º 1518/2021/URB, referente a um pedido de licenciamento/legalização de obras com ampliação e construção nova, num edifício destinado a atividades económicas (serviços, indústria do tipo 3 e/ou armazém), foi realizado trabalho de campo para clarificar o posicionamento da linha de água representado na cartografia.

Da visita ao local confirma-se a existência de um curso de água principal, denominado de Ribeira de Beire que se localiza mais a sul do identificado na cartografia, e a presença de uma levada de água mais próxima do edifício. O início da derivação da água é efetuado através de um pequeno “açude” no curso de água de água principal, que se localiza do lado nascente do edifício.

De acordo com a al. A) do n.º 1 do artigo 1387 do código civil, as levadas são obras particulares destinadas à captação e derivação de águas públicas ou particulares que, conforme anteriores decisões da APA, I.P., não carecem da emissão de Título de Utilização de Recursos Hídricos.

Propõe-se, assim, a correção do traçado da Ribeira de Beire mais a sul conforme situação confirmada no local e visível no Ortofotomapa.



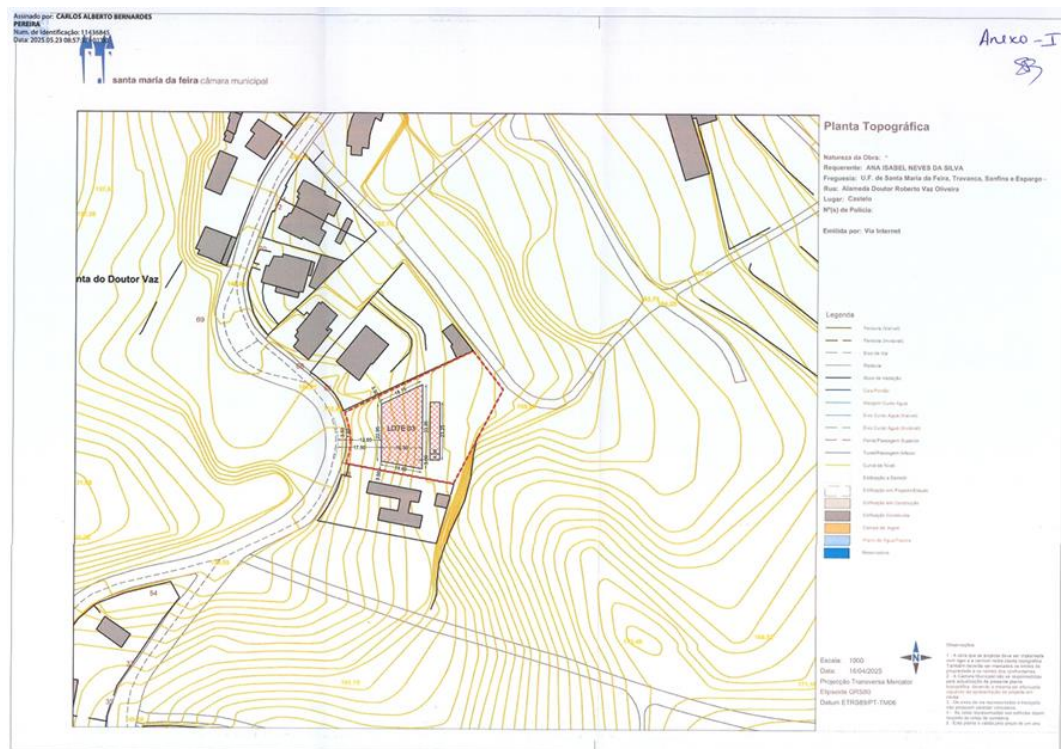
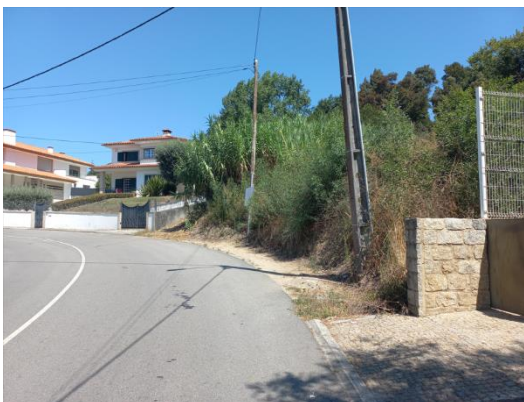


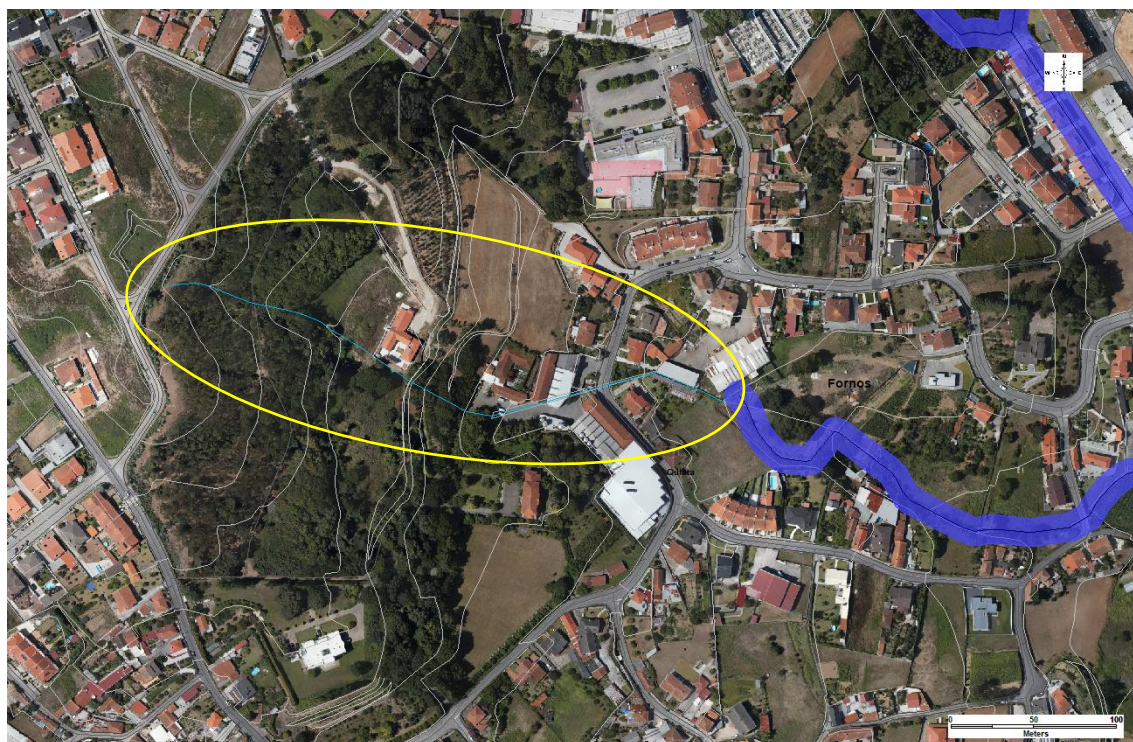
Feira – Processo 622/1993/URB – Loteamento

Na área assinalada, no âmbito do processo de obras n.º 622/1993/URB, referente a um loteamento com Alvará n.º 10/1993/ALV, e posterior processo urbanístico n.º 1419/2025/URB referente ao aditamento/alteração do lote n.º 3, foi realizado trabalho de campo no sentido de clarificar a eventual existência de uma linha de água.

Constatou-se na visita ao local, que no terreno/lote em análise, e na envolvente próxima, não foi identificada qualquer linha de água que possa constituir servidão marginal associada aos recursos hídricos. Tanto no patamar superior como ao nível da rua não foi verificada qualquer escorrência.

Propõe-se a eliminação da representação do Domínio Hídrico para o troço do curso de água representado na cartografia de base, iniciando-se a sua representação a poente da rua.





Fornos – Processo n.º 2420/2025/URB

Na área assinalada, no âmbito do processo de obras n.º 2420/2025/URB, referente à legalização de pequenas ampliações e alterações interiores em edifícios inicialmente licenciados através dos processos de obras n.º 1612/1962/URB, 735/1969/URB, 3076/1985 e 57/1992/URB, pertencentes à Industria de Lacticínios MAF, Lda, expõe o requerente que: “relativamente à linha de água que aparece representada nas plantas do PDM atualmente em fase de elaboração da sua fase final para aprovação, confirma-se que a mesma não existe sobre o prédio, mas sim no local bem representado na Planta de Condicionantes Gerais do PDM atual. O que existe é uma rede de águas pluviais que capta toda a água proveniente das chuvas e caleiras dos telhados, canalizando-as para o ponto mais baixo”. Juntamente com várias peças desenhadas, foi entregue um levantamento topográfico que esquematiza a rede de água pluviais no prédio.

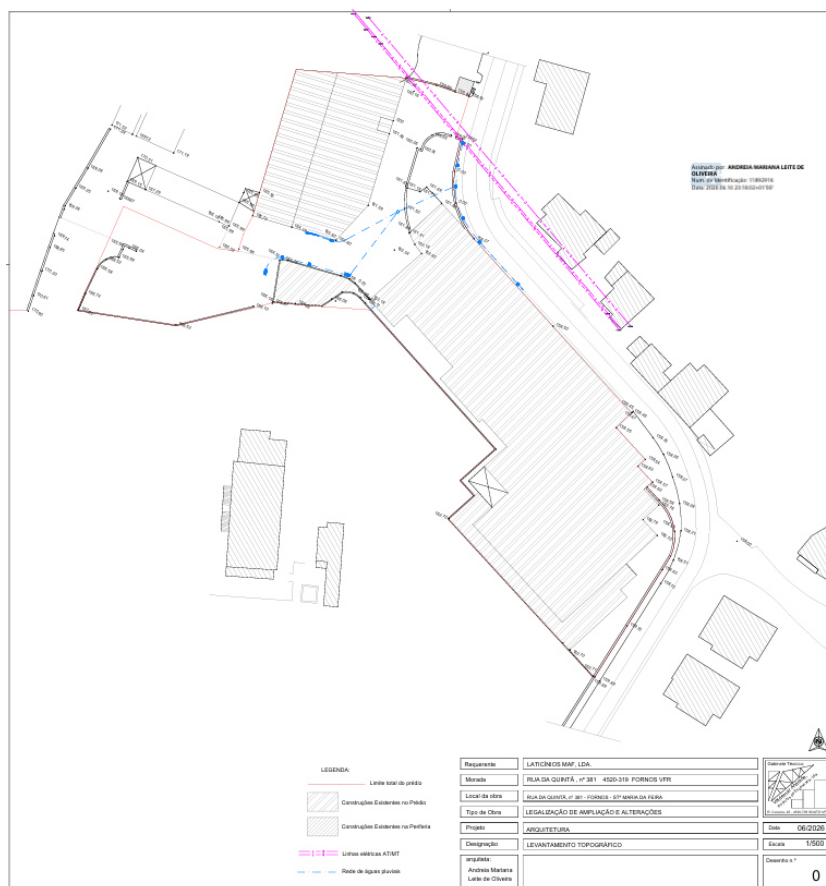
O que se verifica na encosta a montante do prédio são vários pontos de recolha, armazenamento e condução de águas pluviais (efémeras) e águas de rega (provenientes de tanques e poços), que circulam entubadas, por canaletes e pequenas valas junto aos muros e caminhos da quinta que se localiza a norte/noroeste do edifício da indústria de lacticínios. Nesse mesmo espaço

existe uma edificação totalmente reabilitada, confirmando-se que na sua proximidade não existe qualquer curso de água que constitua servidão administrativa.

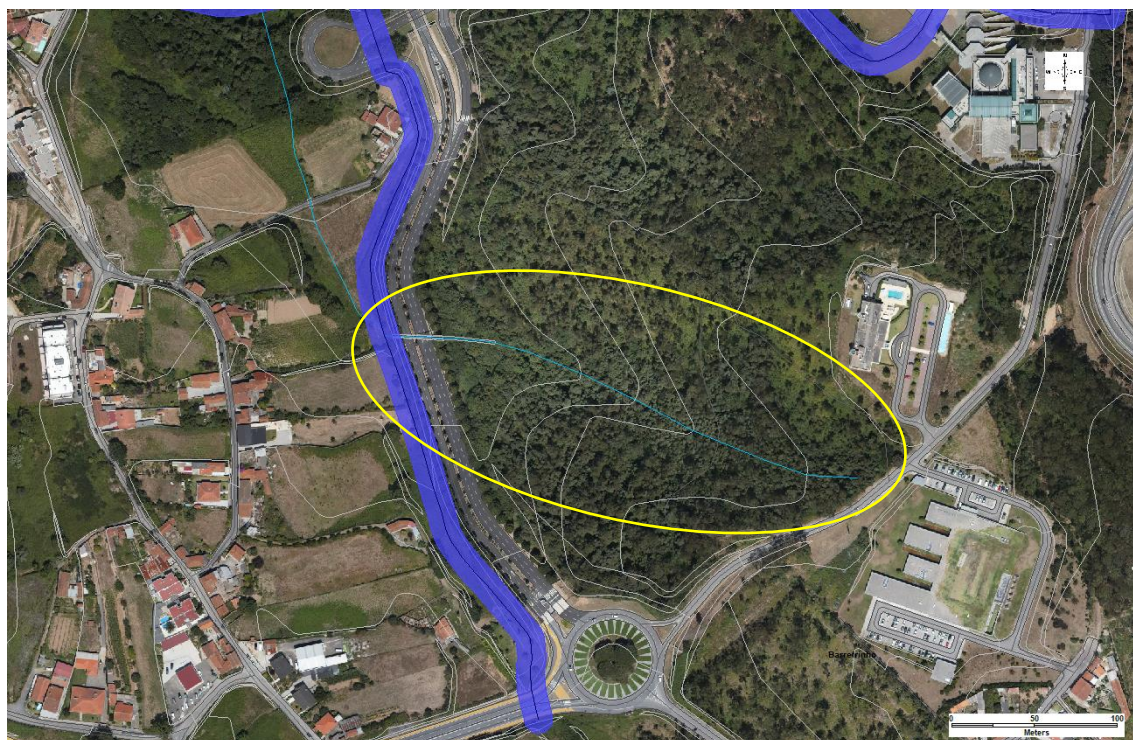
No interior do prédio industrial existe uma rede de águas pluviais com várias caixas de visita e sumidouros, que fazem a recolha das águas das chuvas dos pátios, das caleiras dos telhados e do excedente de água de um poço localizado no interior do prédio, canalizando-as para o ponto mais baixo, próximo da rua. Nesse ponto mais baixo, ainda dentro da propriedade, existe um grande tanque por onde circula a água, estando este ligado à rede de águas pluviais da Rua da Quintã (o tanque encontrava-se vazio). A partir da rua, numa zona edificada, as águas pluviais mantêm-se entubadas para nascente até alcançarem um novo tanque localizado nas traseiras de outra unidade industrial. A partir deste ponto a presença da linha de água torna-se evidente, sendo coincidente com a representação da planta de condicionantes do PDM em vigor.

O trabalho de campo realizado permitiu confirmar que no prédio em análise (e a montante deste) não foi identificada qualquer linha de água que possa constituir servidão marginal associada aos recursos hídricos.

Desta forma, propõe-se a eliminação da representação do Domínio Hídrico para o troço do curso de água representado na cartografia de base, iniciando-se a sua representação, a nascente, conforme planta de condicionantes do PDM em vigor.







Europarque

Na área assinalada, em resultado de uma reclamação no âmbito da Discussão Pública do PDM (1129/2026/URB, com o nº de ordem 654), o requerente reclama que a linha de água “carece de qualquer expressão morfológica, caudal ecológico ou relevância biofísica que justifique tal classificação. Trata-se, em rigor, de uma mera valeta ou talvegue de escoamento pluvial originado por escorrências superficiais, cuja única expressão se encontra de forma desatualizada e imprecisa na Carta Militar.

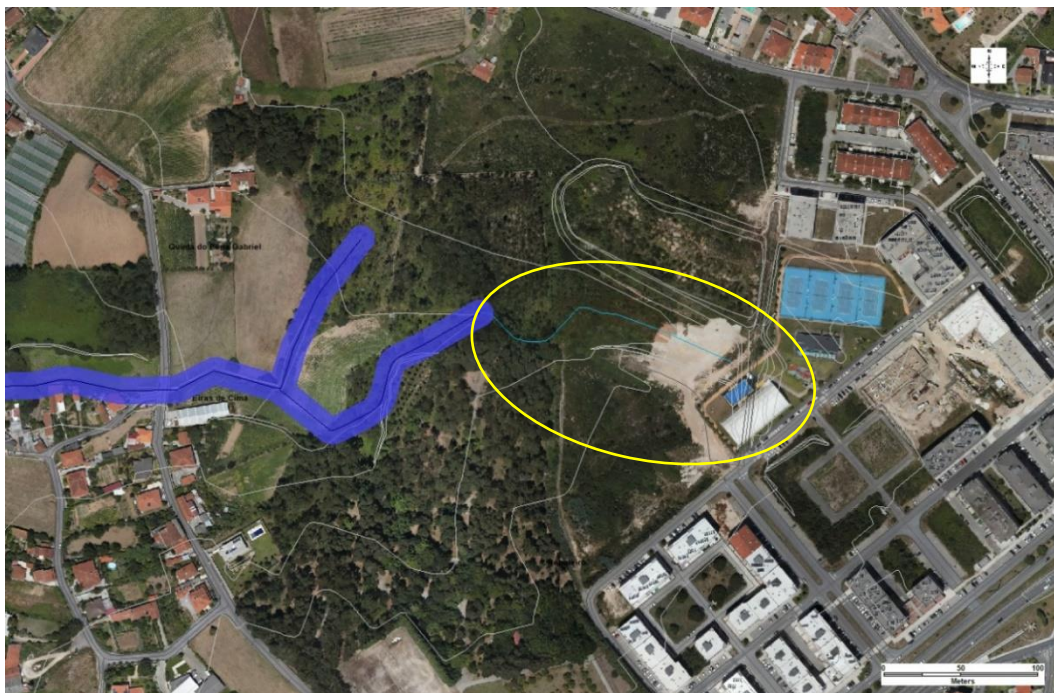
Da visita ao local, foi possível confirmar que no prédio em análise existe uma vala onde se verifica um pequeno curso de água, que na data da visita (01/07/2026), apresentava caudal contínuo. Como se observa na fotografia aérea de 2026 (Google Earth) e nas fotografias do local, a representação do curso 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.

Solicita-se 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.





Feira – Passionistas – CAF

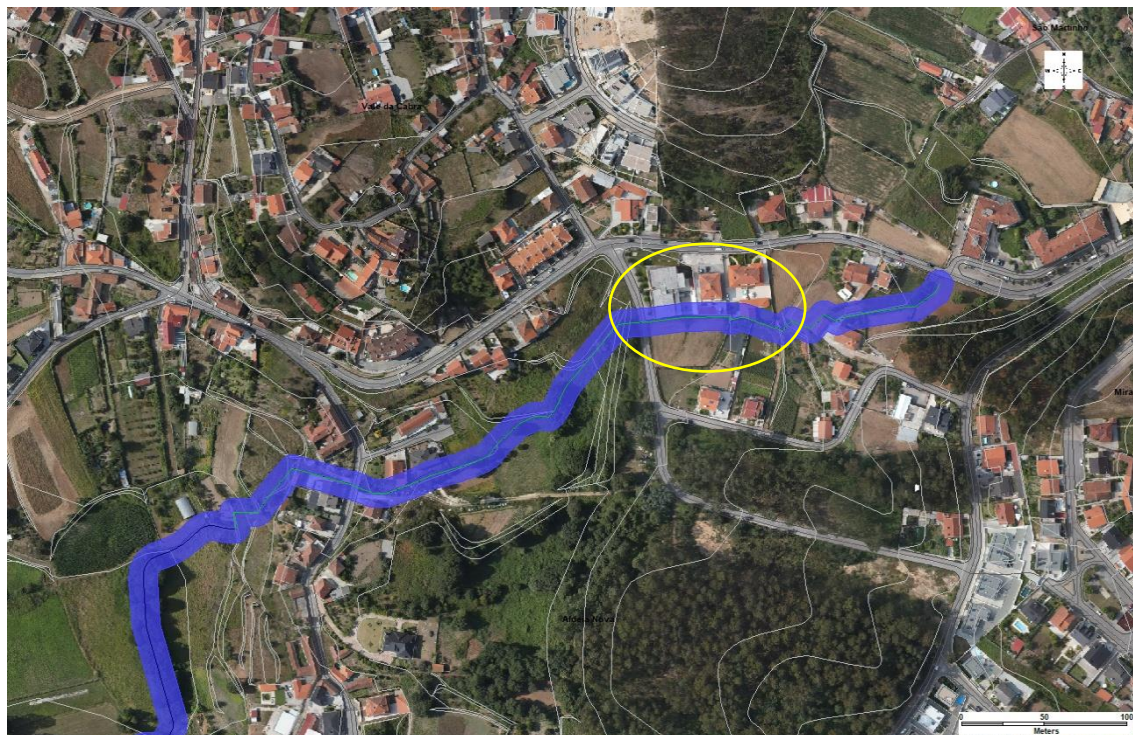
A área assinalada é adjacente a uma área fortemente urbanizada, no âmbito dos processos de obras n.º 1631/1998/URB, 146/1999/URB e 1314/2000/URB, referentes a processos de loteamentos para a construção de edifícios coletivos, verificando-se, ainda, a instalação de um edifício de restauração, um parque infantil e vários campos/equipamentos desportivos.

Da visita ao local, constatou-se que na zona assinalada ocorreram alterações profundas na morfologia do solo, resultado da deposição de aterros, de escavações, da modelação dos terrenos, da execução das obras de urbanização e de edificação, entretanto, quase concluídas, que alteraram substancialmente o solo, o relevo e toda a dinâmica envolvente.

Foi realizado trabalho de campo no sentido de clarificar a existência da linha de água assinalada na cartografia de base, constatando-se que, na fase inicial da representação, e pelos motivos já expostos, não foi reconhecido qualquer curso de água.

Propõe-se, assim, representar o início do curso de água de acordo com a realidade do local, que se localiza ligeiramente a poente da representação da cartografia de base.





Lobão - Processo n.º 381/2025/URB e 373/2017/URB

Na área assinalada, no âmbito do processo de obras n.º 381/2025/URB, a APA, I.P. emitiu parecer 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”.

Desta forma, e em resultado de uma reclamação no âmbito da Discussão Pública do PDM (P1276/2026/URB, com o n.º de ordem 799), onde se expõe que a manutenção desta demarcação no PDM carece de fundamentação técnica e legal, podendo induzir em erro e impor condicionantes injustificadas, propõe-se 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.

Esta linha de água tem a particularidade de integrar a REN, pelo que deverá de ser analisada conjuntamente com a APA, I.P. e a CCDRN, I.P.



Número Processo: 381/2025/URB
Número Documento: 75148/2025/EXT
Data de Registo: 2025-08-25
agência portuguesa
do ambiente

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional do Norte, I.P.
Rua Rainha Dona Estefânia, n.º 251
4150-304 PORTO

S/ referência	Data	N/ referência	Data
VFR2025/02988		P.º ARHN.DRHI.00256.2025 S044956-2025	
Assunto:	Parecer - Pedido de informação prévia para a construção de edifício de habitação multifamiliar Local da Obra: Rua dos Condes - Freguesia de Lobão - Santa Maria da Feira Requerente: Primorosa de Jesus Pinto Pimentel		

Em relação ao assunto em epígrafe e em resposta ao solicitado, comunica-se que, no âmbito da afetação dos recursos hídricos, se emite **parecer favorável** à construção do referido edifício destinado a habitação multifamiliar.

De acordo com os elementos ora fornecidos e a visita realizada ao local em causa, verifica-se que o terreno objeto da pretensão não é atravessado por linhas de água, sendo que a linha de água mais próxima atravessa o local sob o arruamento/via pública, o que permite salvaguardar a servidão marginal associada aos recursos hídricos (artigo 21.º da Lei n.º 54/2005, de 15/11).

Com os melhores cumprimentos,

O Administrador Regional da ARH do Norte

ANTÓNIO FILIPE
MATOS AFONSO

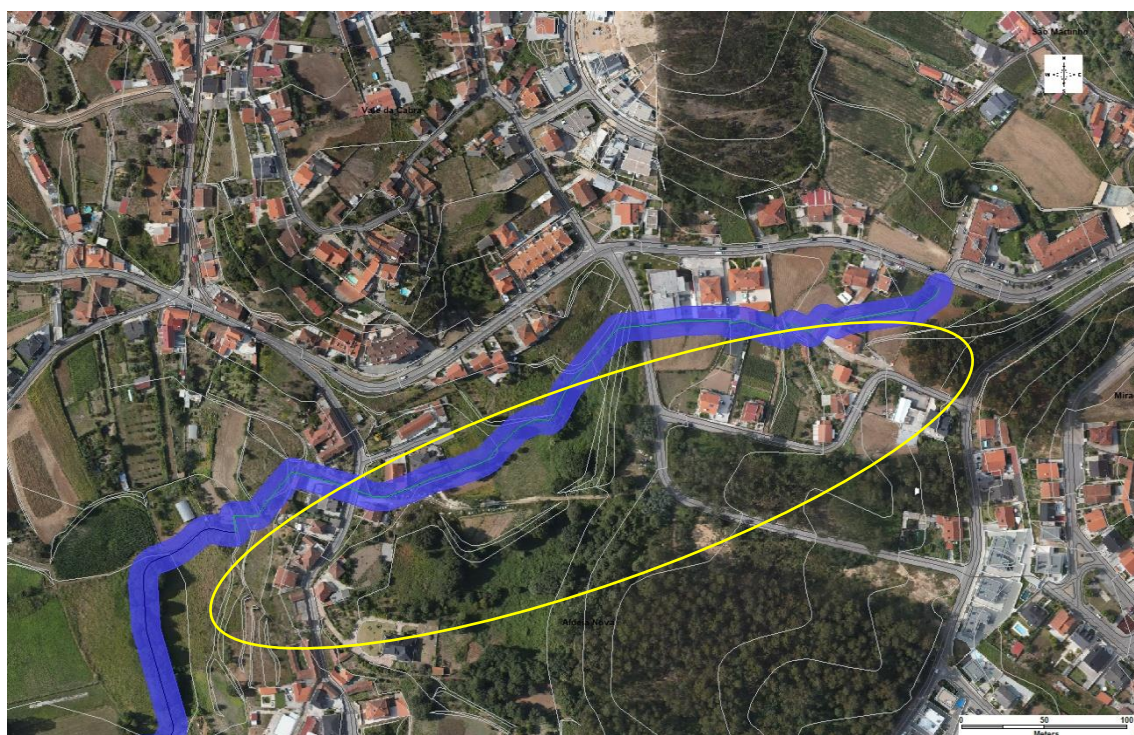
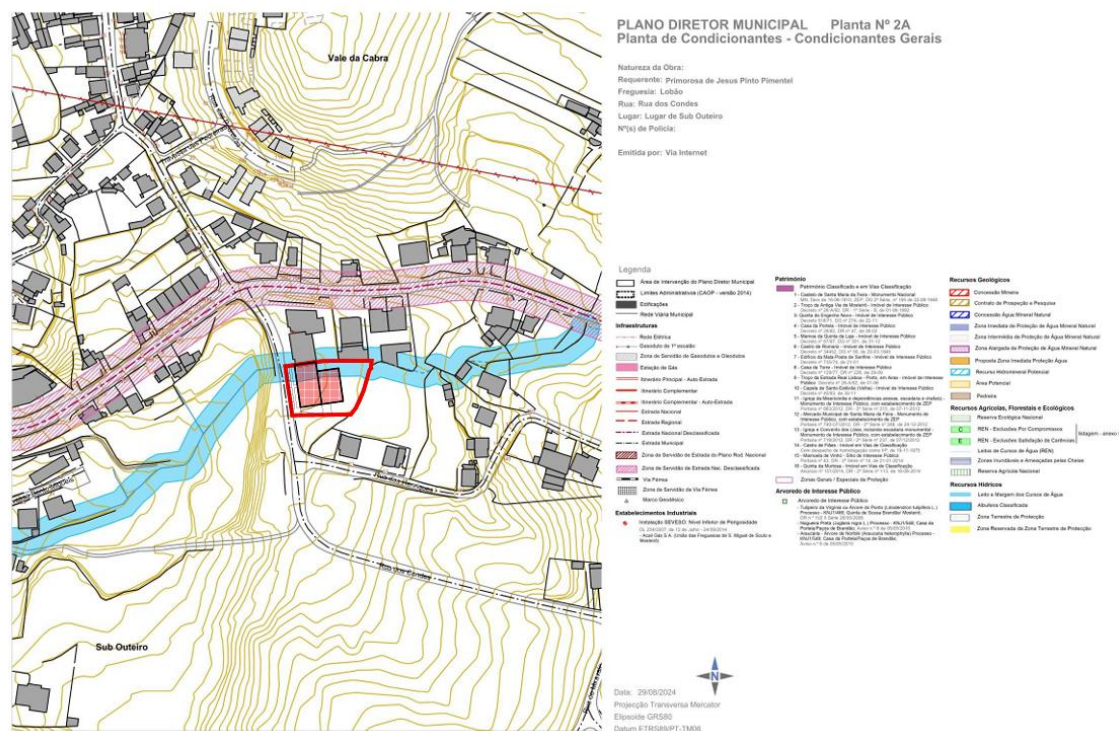
Assinado de forma digital por
ANTÓNIO FILIPE MATOS AFONSO
Data: 2025.08.07 22:52:30
+01'00'

(Por subdelegação de competências - Despacho n.º 1741/2025, de 6 de fevereiro, publicado no Diário da República n.º 26/2025, II Série, de 06 de fevereiro de 2025)

(Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento)



Rua Formosa, 254
4049-030 Porto
Tel: (+351) 223 400 000 | Fax: (+351) 223 400 010
email: arhn.geral@apambiente.pt
apambiente.pt



Santa Maria da Feira, 30 junho de 2026

VI | Anexo VI

Planta de Ponderação da Discussão Pública

Para uma melhor visualização e compreensão do acolhimento (ou não) das participações, a Planta de Ponderação da Discussão Pública deverá ser consultada em maior detalhe nos Documentos Autónomos do Plano, à escala 1:10 000, repartidos por 12 folhas/grelhas, devendo a sua leitura ser articulada com a Tabela de Ponderação das Participações, constante do Anexo II do presente Relatório.

Para uma leitura estruturada das participações apresentadas durante o período de discussão pública, que decorreu de 13 de fevereiro a 27 de março de 2026, deverá, em primeiro lugar, consultar a Tabela de Ponderação das Participações (Anexo II), identificando o nome do participante na coluna “Autor”, conseguindo verificar a decisão da ponderação na coluna “Ponderação” e tomando nota do respetivo n.º de ordem e n.º de processo.

Para compreender o sentido da decisão do Município na Planta de Ponderação, importa depois identificar a localização da pretensão submetida e, de seguida, localizar o número inscrito a preto no interior da área delimitada a branco, o qual corresponde ao N.º de Ordem da participação (ver Figura abaixo). Sob essa representação encontra-se o ordenamento final do PDM, permitindo comparar a classificação e a qualificação do solo consideradas na proposta colocada em discussão pública com as constantes da proposta final de ordenamento.

Para uma compreensão mais aprofundada da fundamentação que sustenta cada decisão, deverá ser consultada a respetiva Ficha de Ponderação, elaborada individualmente para cada participação. As Fichas de Ponderação encontram-se incluídas no Capítulo VII do presente Relatório.



Figura 25 – Extrato da Planta de Ponderação da Discussão Pública – exemplo da visualização da participação e respetivo n.º de ordem



santa maria da feira
câmara municipal

VII

| Fichas de Ponderação



VII | FICHAS DE PONDERAÇÃO



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

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos 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 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.

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	Vielas 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 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.

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 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	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 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	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 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	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 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	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 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 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 confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os 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 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 (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 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 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 confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os 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 caraterísticas 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 que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação” e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do 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 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 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 confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os 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 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 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 RJGT, 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 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	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 confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os 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 confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os 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 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 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 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 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 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 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 RJGT, 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 confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os 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 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 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 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	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	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.

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

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

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

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos 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 colmatção 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 colmatção 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 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	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 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. 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 confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os 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 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	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 Pública 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 Pública.

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 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	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 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 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 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, 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 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 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 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	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 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	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 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	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 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	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 confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da 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 confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da 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 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	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 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 (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 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 (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 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 integrar as preexistências edificadas e a garantir a continuidade e colmatção do tecido urbano existente, pelo que a pretensão foi acolhida.

568_c - 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.

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 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.

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 colmatção 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 confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os 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 confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da 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 colmatação 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 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	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 colmatação 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 colmatação 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 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.

619_h - a pretensão encontra-se na continuidade e colmatação 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 colmatção 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 cérculas 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 à 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 colmatação 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 colmatção 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 colmatção 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 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 (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 colmatção 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 colmatção 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 confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da 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 confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da 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 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 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.º 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 exponents 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 confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da 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 confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da 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 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	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, dispoendo 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 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_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 infraestruturada 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 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	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 confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da 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 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	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 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 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 confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da 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 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	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 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.

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

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

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos 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 confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da 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 infraestruturização 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 infraestruturização, 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 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, 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 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.

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

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

DISCUSSÃO PÚBLICA – FICHA DE PONDERAÇÃO

Discussão Pública nos termos 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 art.º 6.º, 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 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 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.

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 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 integrar as preexistências edificadas e 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	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 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 referido Decreto Regulamentar, “a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou 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 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 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 confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os 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 confirmem o estatuto de solo urbano”. Pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os 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 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.

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 colmatção 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 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 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 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 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			

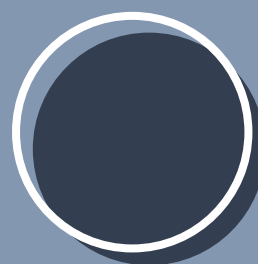
FORA DO PRAZO - Processo submetido após o término do prazo legalmente determinado para o período de discussão pública.

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	--
------------	----



santa maria da feira
câmara municipal



| **Ficha Técnica**



I FICHA TÉCNICA

Título **Relatório de Ponderação das Participações**

Presidente da Câmara Municipal de SMF Amadeu Albergaria

Vereadora do Pelouro do Urbanismo, Planeamento, Transportes e Mobilidade Ana Ozório

Diretora do Departamento do Urbanismo, Planeamento, Transportes e Mobilidade Cristina Rodrigues

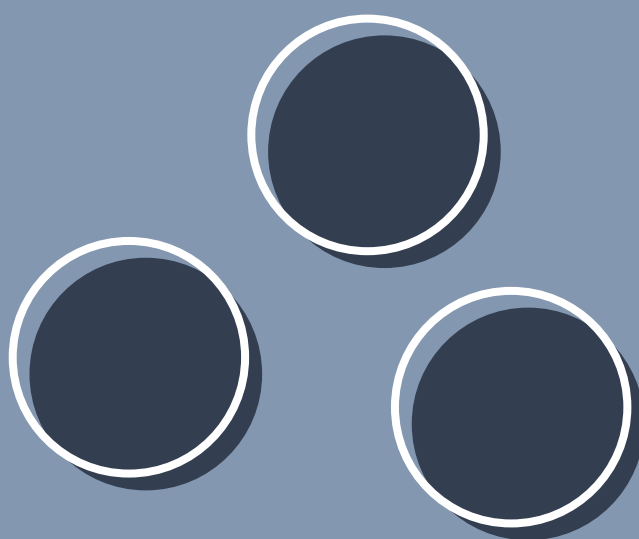
Coordenação Técnica	Ana Ferreira	Chefe de Divisão do Planeamento
	Rui Adelino	Chefe do Gabinete do PDM
Equipa Técnica	Isabel Ferreira	Gabinete do PDM
	Rita Faria	Divisão de Planeamento
	Sónia Amaral	Divisão de Planeamento
	Tereza Azinheira	Gabinete do PDM
	Júlia Santos	Departamento Jurídico
Colaboração Técnica Interna	António Ferreira	Gabinete de Mobilidade e Transportes
	Cláudia Alves	Divisão de Planeamento
	Elisama Reis	Divisão de Planeamento
	Fabiana Almeida	Divisão de Planeamento
	Rui Melo	Gabinete de Mobilidade e Transportes
	Alexandrina Menezes	Chefe de Divisão da Topografia e Informação Geográfica
	Sandra Resende	Chefe Unidade de Sistemas de Informação Geográfica
	Vítor Bernardino	Chefe de Divisão de Gestão Urbanística

Data **agosto de 2026**





santa maria da feira
câmara municipal



PELOURO DO URBANISMO, PLANEAMENTO E MOBILIDADE

DIVISÃO DE PLANEAMENTO I Gabinete do PDM