



## 2.º REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PAREDES

### Discussão Pública - Ficha de Ponderação

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

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO</b>
<b>N.º DO PROCESSO : 180/24DP2RPDM</b>
<b>NIPG : 4485/24</b>

<b>2. NATUREZA DA PARTICIPAÇÃO</b>
Regulamento
X Planta de Ordenamento I - Classificação e Qualificação do Solo
Planta de Ordenamento II – Programação e Execução
Planta de Ordenamento - Outra(s)
Planta de Condicionantes
Relatório Ambiental

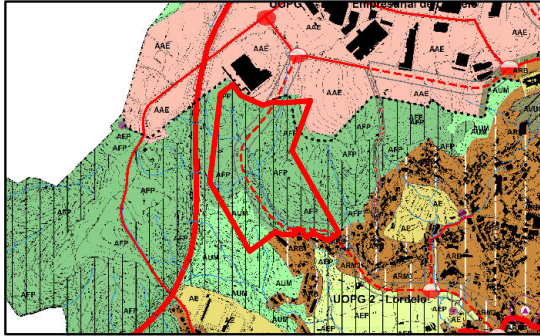
<b>3. RESUMO DA EXPOSIÇÃO</b>
<p><i>"A Junta de Freguesia propõe que a área assinalada passe para solo urbano, na categoria de Área de Atividades Económicas, ao longo da via proposta e, pelo menos, com a profundidade legal. Tal proposta prende-se com o facto da cidade de Lordelo ter um potencial económico enorme, estando no entanto comprometida pela falta de terrenos industriais, sendo que os disponíveis estão na mão de alguns proprietários cuja especulação do mercado levou a que os terrenos ficassem a preços avultados, não estando acessíveis a qualquer investidor. Com a redução de AAE prevista na presente revisão aumenta a especulação em volta dos terrenos que mantêm a classificação. Estando já prevista uma infraestrutura importante na área em apreço facilmente se justifica este pedido de alteração, de forma a colmatar a área retirada. "</i></p>

<b>4. LOCALIZAÇÃO DA PARCELA   LOTE   PROPRIEDADE</b>

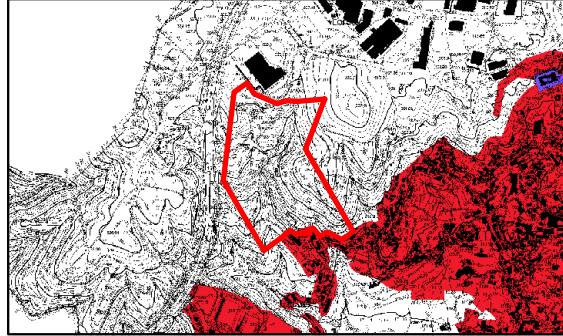


5. ENQUADRAMENTO DA PARCELA DO PDM EM VIGOR (PDM 2021)

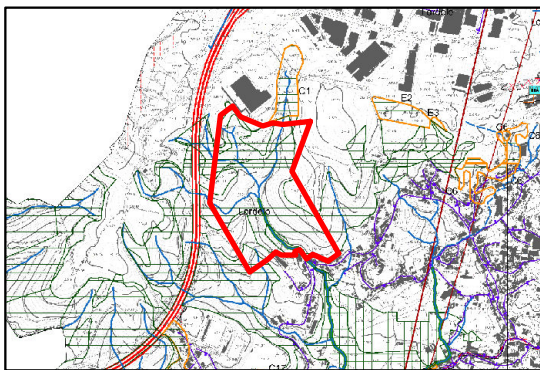
Planta de Ordenamento



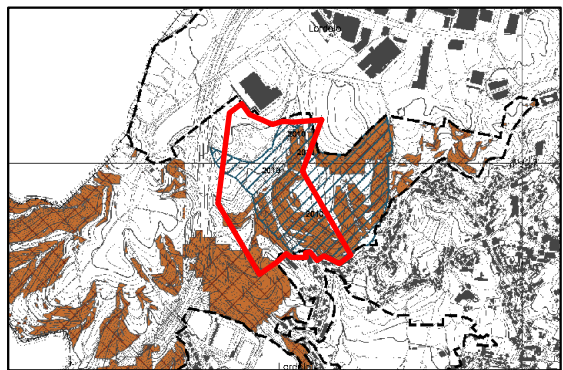
Planta Anexa à Planta de Ordenamento



Planta de Condicionantes



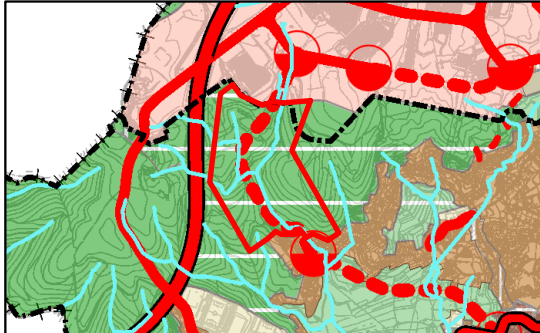
Planta Anexa à Planta de Condicionantes



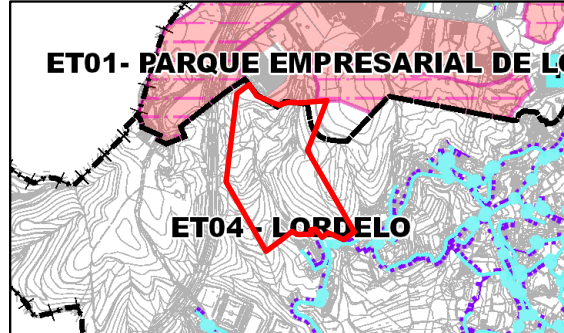


6. ENQUADRAMENTO DA PARCELA NA PROPOSTA DA 2.ª REVISÃO DO PDM

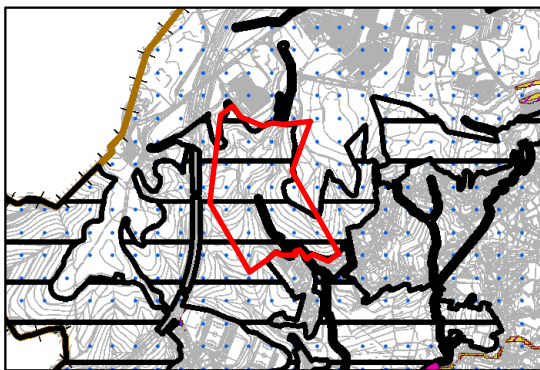
Planta de Ordenamento I



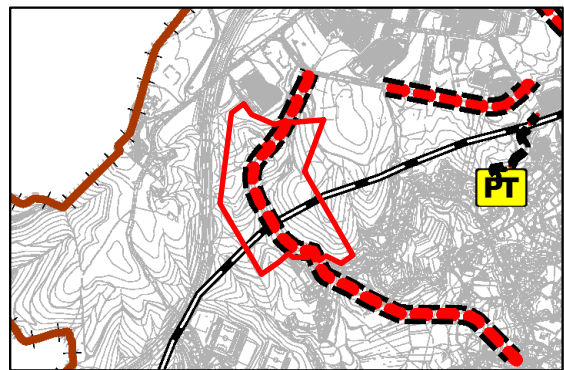
Planta de Ordenamento II



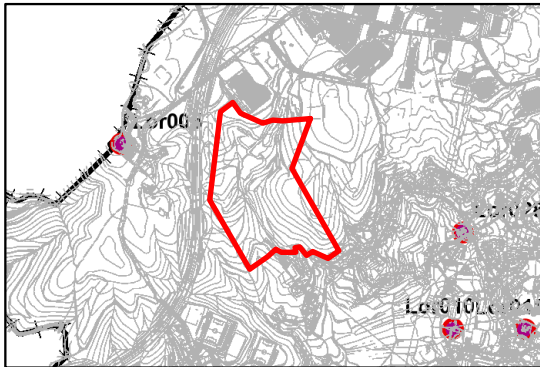
Planta de Ordenamento III



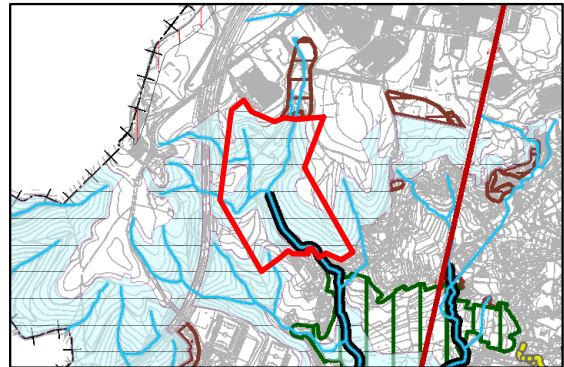
Planta de Ordenamento IV



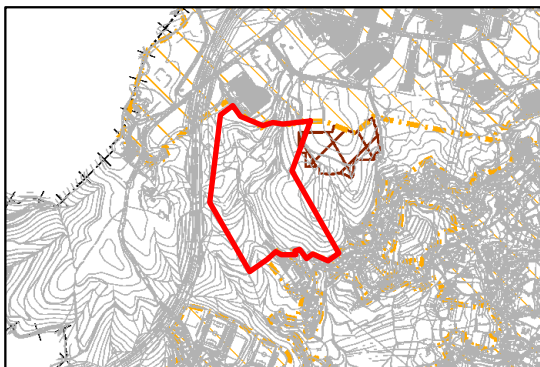
Planta de Ordenamento V



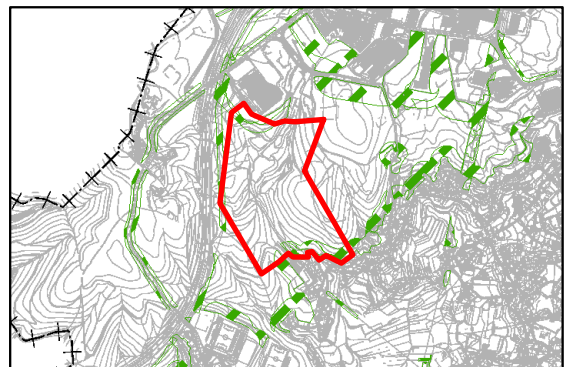
Planta de Condicionantes I



Planta de Condicionantes II



Planta de Condicionantes III





## 7. PONDERAÇÃO / ANÁLISE TÉCNICA

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

1. A classificação de solo urbano segue o disposto no artigo 10.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU), na redação atualizada, sendo “*o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação*”, e que cumpre cumulativamente os critérios descritos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.
2. O terreno não está edificado nem urbanizado.
3. 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*”.
4. O exercício de classificação do solo à luz da LBPPSOTU, corresponde a uma nova classificação (processo ex novo), como consequência da adaptação aos novos conceitos do solo urbano e rústico, pelo que interessa ponderar as situações que possam por em causa os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os objetivos da gestão territorial e a visão e objetivos estratégicos preconizada pela 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Paredes.
5. A pretensão insere-se em solo rural desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1994, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional (REN), mantendo a mesma classificação (solo rústico) e servidões e restrições de utilidade pública na proposta de revisão objeto de discussão pública.
6. A integração em REN resulta da reconhecida aptidão e para “*conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação*”.
7. Mais se afere de que na envolvente contígua à parcela objeto de participação e na respetiva AAE existe espaço urbano disponível, circunstância verificada, igualmente, noutras AAE localizadas no município.
8. A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).
9. A aceitação do pretendido prejudica a coerência do espaço urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).
10. Em suma, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, pelo que a pretensão não é acomodada.
11. Não obstante, caso se mostre necessário e adequado, na fase de execução do plano, a ampliação da AAE, de acordo com o Decreto-Lei 10/2024, de 8 de janeiro, pelo aditado artigo 72.º-A ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, com entrada em vigor a 4 de março de 2024, pode o Município recorrer ao expediente de procedimento simplificado de reclassificação dos solos, caso cumpra as disposições aí dispostas, designadamente não se localize em áreas sensíveis.



7. DECISÃO			
	Acomodado		Previsto no Plano
	Parcialmente acomodado		Fora do âmbito do Plano
	Pedido de esclarecimento	X	Não Acomodado