



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)

1. IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO
N.º DO PROCESSO : 118/24DP2RPDM
NIPG : 2825/24

2. NATUREZA DA PARTICIPAÇÃO
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

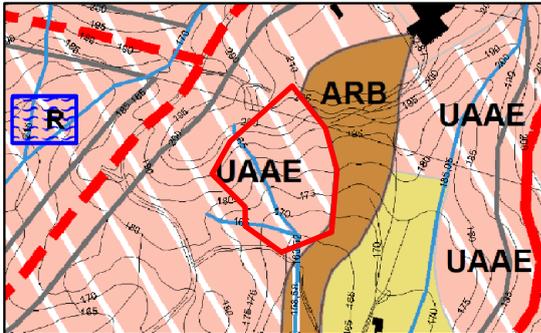
3. RESUMO DA EXPOSIÇÃO
<p>"Exmos Srs., sou sócio/fundador de 2 empresas no concelho nos últimos 4 anos. Venho por este meio solicitar que se mantenha a área mencionada (aproximadamente 17000m2) em UAAE, durante a discussão do PDM consultei várias vezes o programa SIGPLA e sempre apareceu UAAE. Com o desenvolvimento previsto na zona (terrenos vizinhos) nunca me ocorreu uma alteração de UAAE para Silvicultura e Agrícola. Na área em questão prevemos edificar a curto/médio prazo uma unidade fabril com criação de empregos para a região. O acesso ao terreno é feito pelo caminho público - Travessa Moreira dos Santos, ainda em terra batida, com o projeto de investimento espero por parte do município a melhor contribuição possível na edificação do mesmo. As linhas de águas mencionadas não existem à mais de 5 anos, tenho na Agência Portuguesa do Ambiental uma formalização para certificação que as mesmas não existem ou estão noutra lugar. Agradeço desde já a vossa contribuição para que se mantenha a mesma classificação"</p>

4. LOCALIZAÇÃO DA PARCELA LOTE PROPRIEDADE

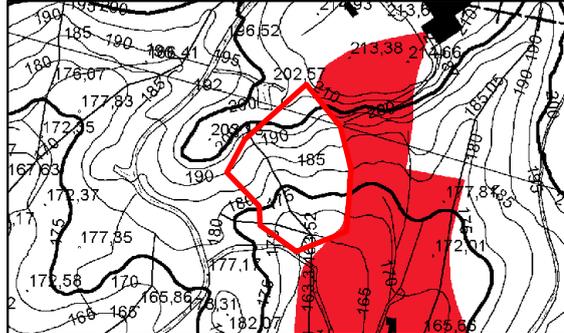



5. ENQUADRAMENTO DA PARCELA DO PDM EM VIGOR (PDM 2021)

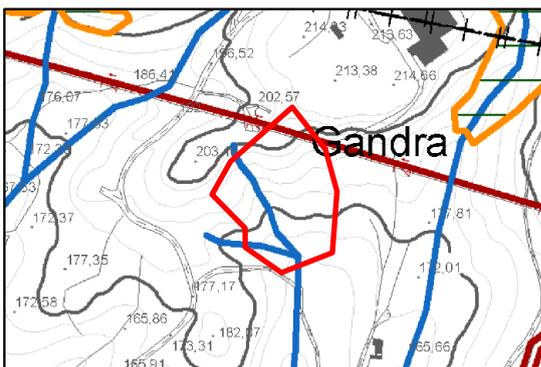
Planta de Ordenamento



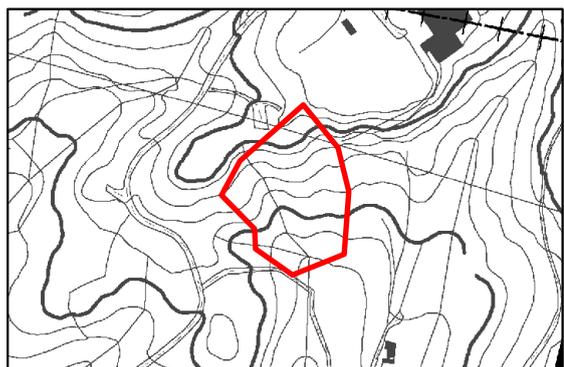
Planta Anexa à Planta de Ordenamento



Planta de Condicionantes

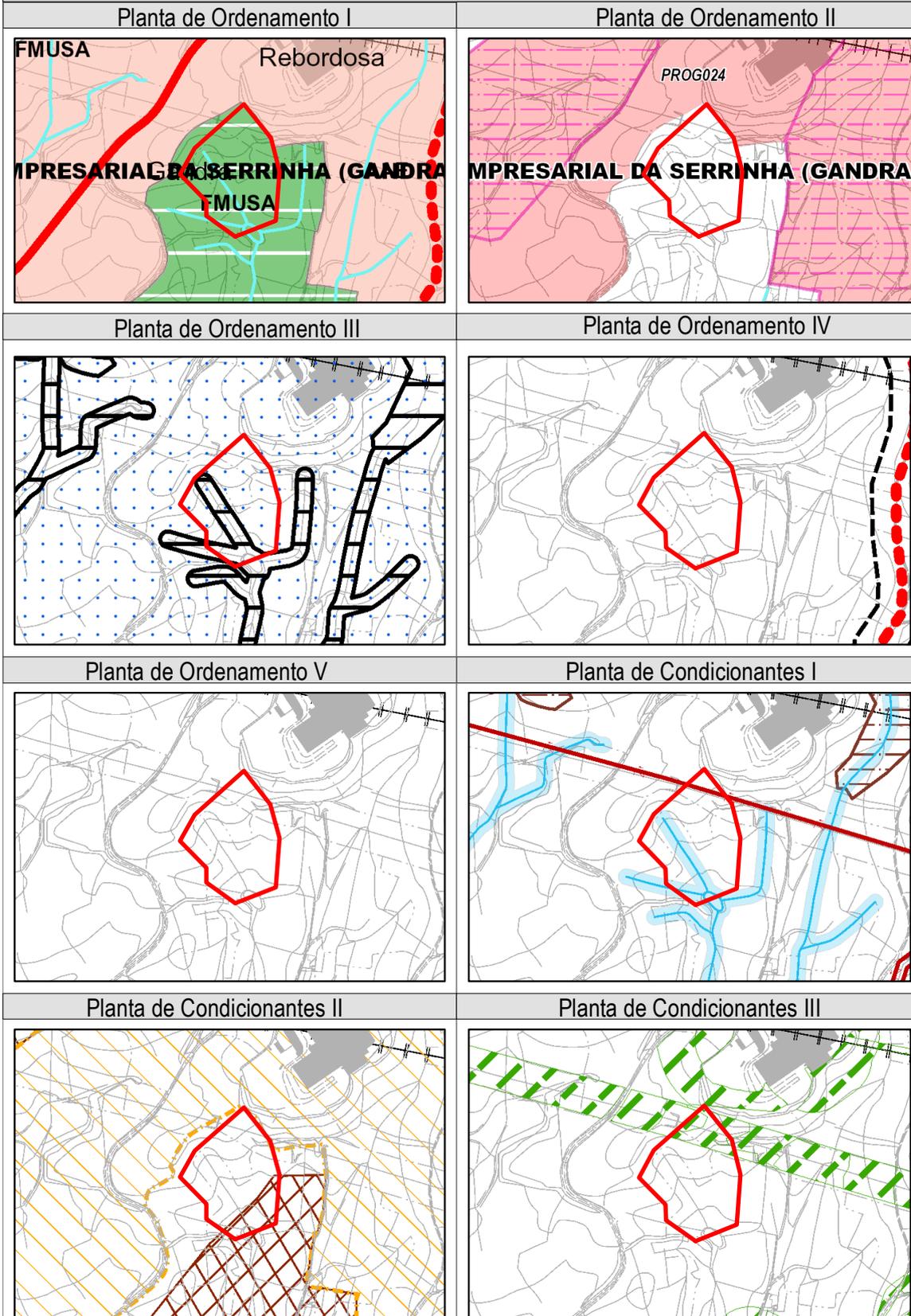


Planta Anexa à Planta de Condicionantes





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





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, sendo esta última uma das razões que sustentaram o parecer desfavorável do pedido de informação prévia (119/231P), datado de 22/12/2023.
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 parcialmente em solo urbano no PDM de 2.ª geração, publicado em 2014, tendo sido inserido em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Áreas de Perigosidade Alta (APSS).
6. O Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro na redação atualizada não prevê a reclassificação do solo rústico para urbano, em Áreas de Perigosidade Alta (APSS).
7. No que respeita à lesão de direitos subjetivos destaca-se o seguinte:
 - a) O PDM não prejudica direitos preexistentes e juridicamente consolidados, conforme norma de salvaguarda prevista no regulamento do PDM (artigo 64.º do regulamento);
 - b) O PDM não prejudica o direito à propriedade privada, distinguindo os direitos dos proprietários consoante o terreno se situe em solo urbano ou solo rústico, nos termos do artigo 13.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU);
 - c) Para a área em causa, por exemplo, não é identificada qualquer operação urbanística ou título, válido e eficaz, que se enquadre na aquisição gradual das faculdades urbanísticas (artigo 15.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - LBPPSOTU).
8. As alterações que decorrem da revisão do PDM enquadram-se no novo quadro legal (que obriga a uma nova classificação do solo, e, portanto, a um plano ex-novo), ocorrem sem prejuízo ao princípio da proteção confiança, dado que passaram 30 anos desde a aprovação inicial do PDM de Paredes e 10 anos desde a última revisão do mesmo.
9. 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.



10. A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).
11. 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).
12. Em suma, considera-se que o terreno não reúne 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.
13. 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