



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 : 322/24DP2RPDM
NIPG : 6239/24

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

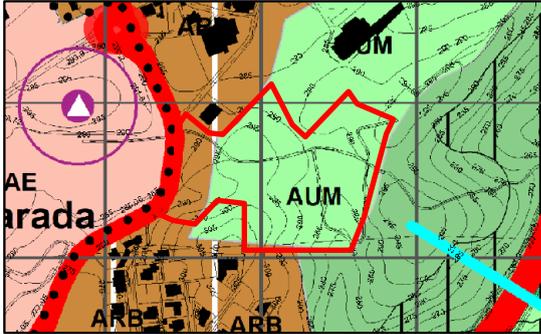
3. RESUMO DA EXPOSIÇÃO
<p><i>"Pretende-se a alteração do nosso terreno de Solo Rural – Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola para Solo Urbano – Espaços de Atividades Económicas do Terreno localizado na Avenida Dom Manuel II, freguesia Baltar de modo a que possamos elevar a cabo e execução da Indústria em fase de licenciamento com Proc N.º 253/19LI (RERAE), com reconhecimento de interesse público da Assembleia Municipal para o mesmo. Mais também não se entende a não alteração do terreno para solo urbano quando é proposto um novo arruamento a passar pelo mesmo e a colidir com a proposta de licenciamento. Pelo exposto solicita-se que seja deferida a alteração de solo para Solo Urbano.."</i></p>

4. LOCALIZAÇÃO DA PARCELA LOTE PROPRIEDADE

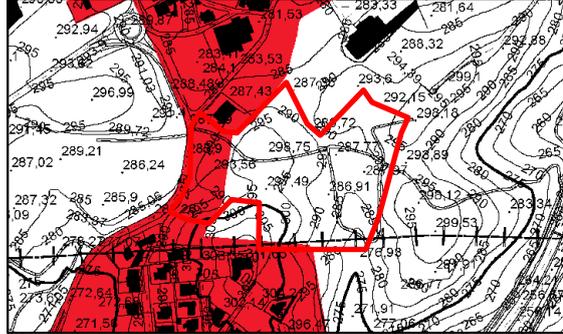


5. ENQUADRAMENTO DA PARCELA DO PDM EM VIGOR (PDM 2021)

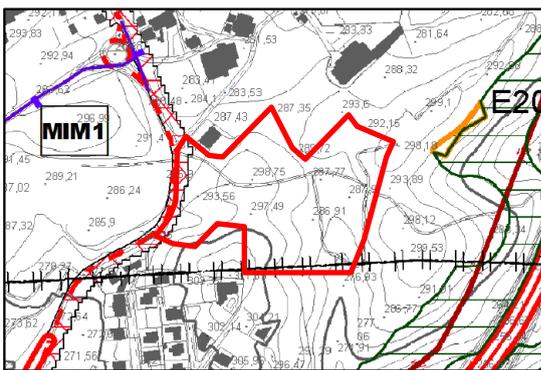
Planta de Ordenamento



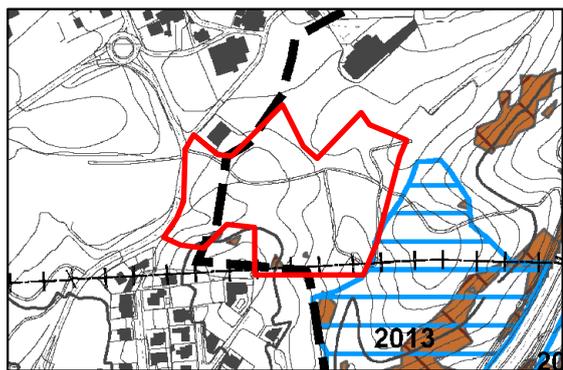
Planta Anexa à Planta de Ordenamento



Planta de Condicionantes



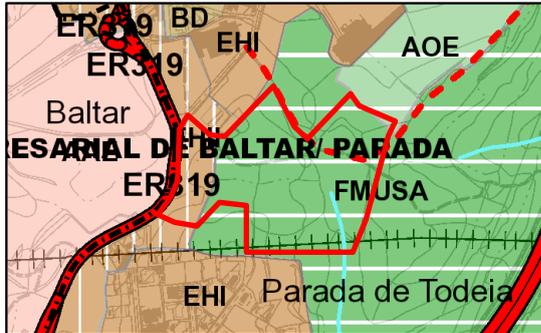
Planta Anexa à Planta de Condicionantes



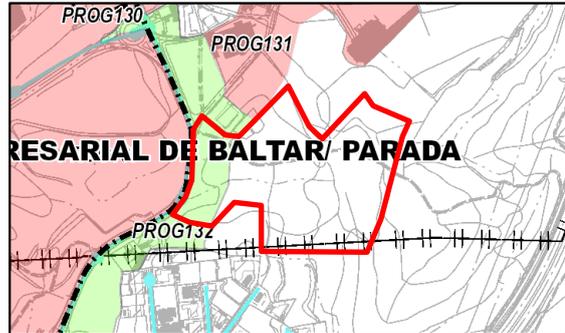


6. ENQUADRAMENTO DA PARCELA NA PROPOSTA DA 2.ª REVISÃO DO PDM

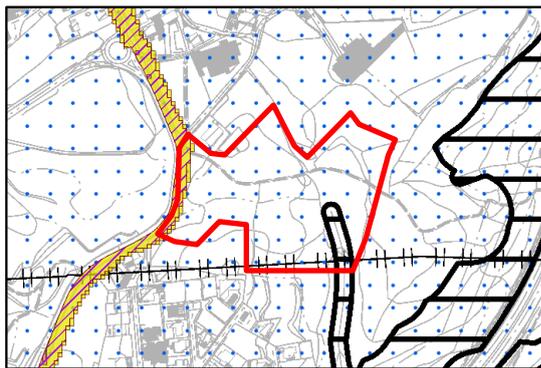
Planta de Ordenamento I



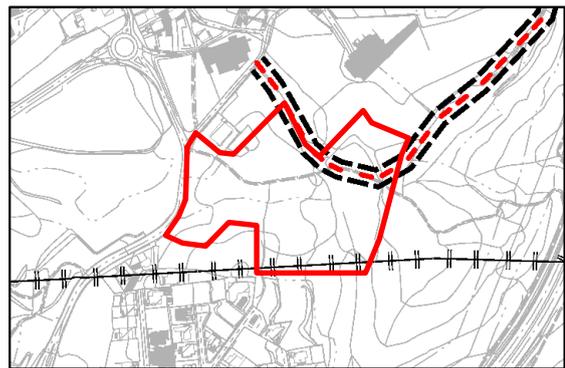
Planta de Ordenamento II



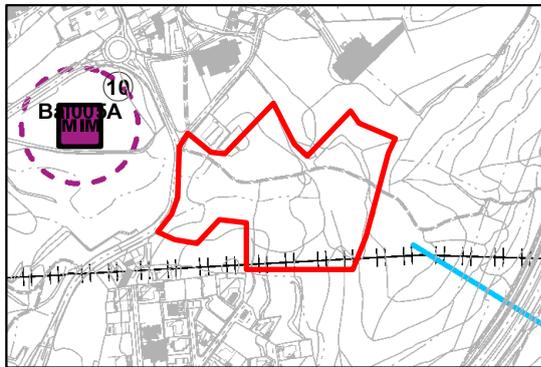
Planta de Ordenamento III



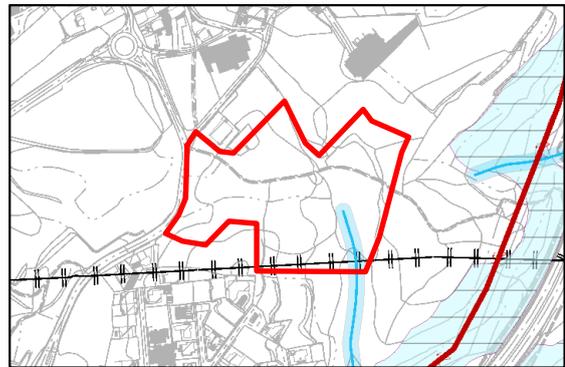
Planta de Ordenamento IV



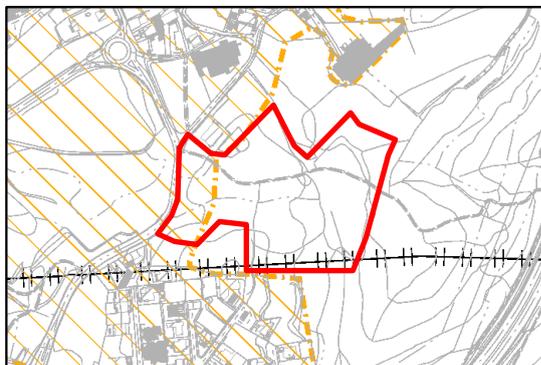
Planta de Ordenamento V



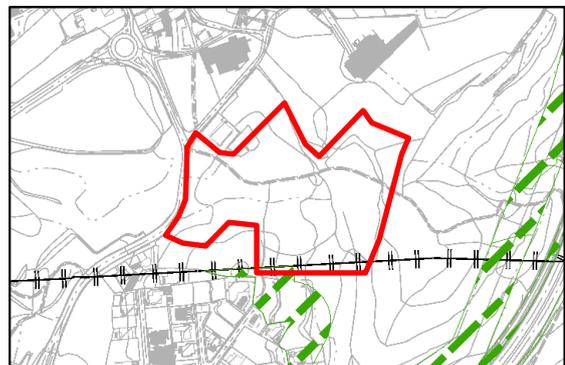
Planta de Condicionantes I



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, embora possua algumas infraestruturas urbanas.
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 (espaço habitacional) desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1994, mantendo a classificação rústica e urbana na proposta de revisão objeto de discussão pública.
6. A pretensão situa-se no meio da frente afeta a espaço habitacional, contigua a loteamento habitacional.
7. Mais se afere de que a poente da parcela objeto de participação existe área de atividades económicas (AAE) com espaço urbano disponível para utilização industrial, circunstância verificada, igualmente, noutras AAE localizadas no município.
8. Para o local existe processo de licenciamento a decorrer desde 2014, no âmbito de procedimento especial de regularização (RERAE), pelo que, se cumprir com o definido na respetiva ata de conferência decisória, fica dispensado do cumprimento das prescrições do plano que lhe sejam aplicáveis, nos termos do artigo 161.º do regulamento do plano, conformando-se o mesmo como preexistência dos termos do artigo 64.º do regulamento.
9. A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e os objetivos da gestão territorial (artigo 37.º Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).
10. A aceitação do pretendido prejudica a coerência do aglomerado urbano e o objetivo de contenção da fragmentação territorial (alínea e) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).
11. Face ao exposto, não existindo lesão dos direitos adquiridos, considerando a fase de revisão do plano, que a alteração se conforma como substancial, considera-se que o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser objeto de aumento do solo urbano ou a inserção na qualificação de AAE, pelo que a



pretensão não é acomodada.

12. 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