



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 : 386/24DP2RPDM

NIPG : 6386/24

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

"Esta zona deveria ser BD como consta no atual PDM e PU de Gandra. É uma zona relativamente plana, com fácil acesso às infraestruturas básicas e a mancha BD ficaria mais uniforme. Tanto quanto sei há uma habitação aprovada para construir numa parcela nesta zona. A manter-se zona BD seria uma forte desvalorização dos terrenos, numa zona com elevado potencial habitacional"

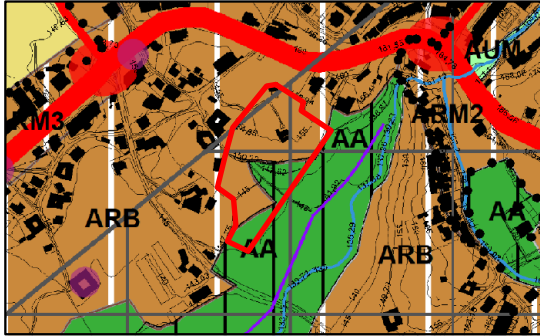
4. LOCALIZAÇÃO DA PARCELA | LOTE | PROPRIEDADE



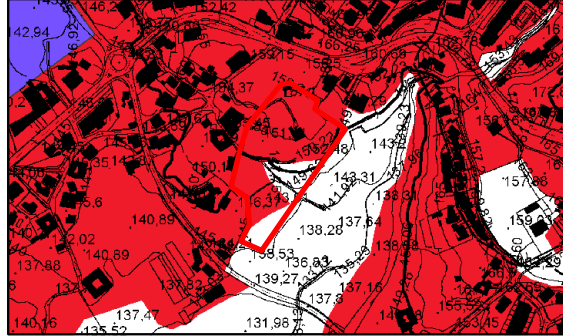


5. ENQUADRAMENTO DA PARCELA DO PDM EM VIGOR (PDM 2021)

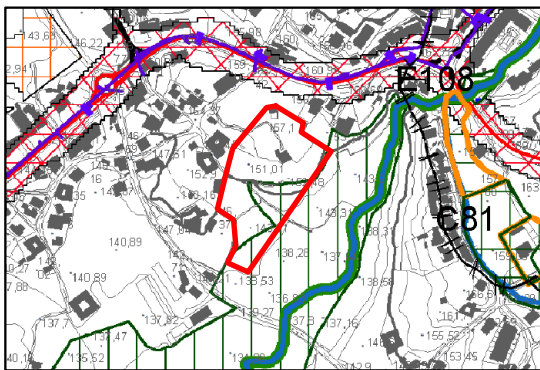
Planta de Ordenamento



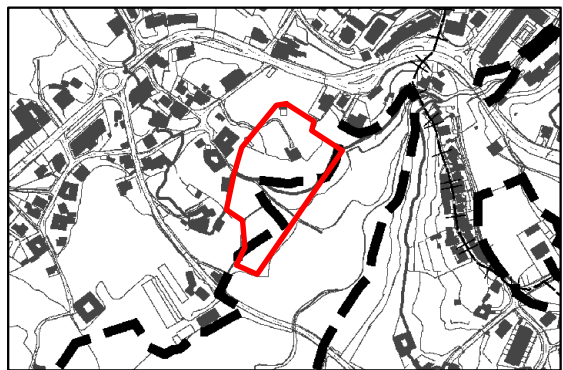
Planta Anexa à Planta de Ordenamento



Planta de Condicionantes



Planta Anexa à Planta de Condicionantes



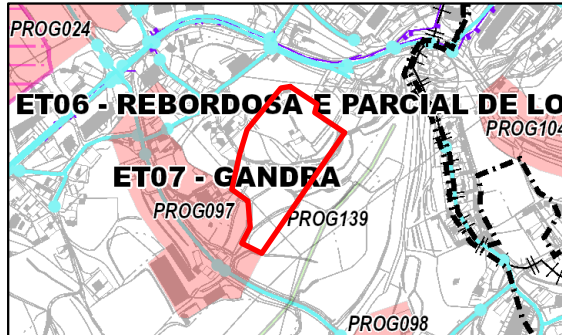


6. ENQUADRAMENTO DA PARCELA NA PROPOSTA DA 2.ª REVISÃO DO PDM

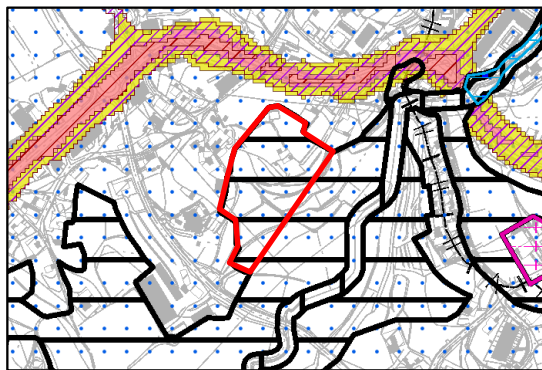
Planta de Ordenamento I



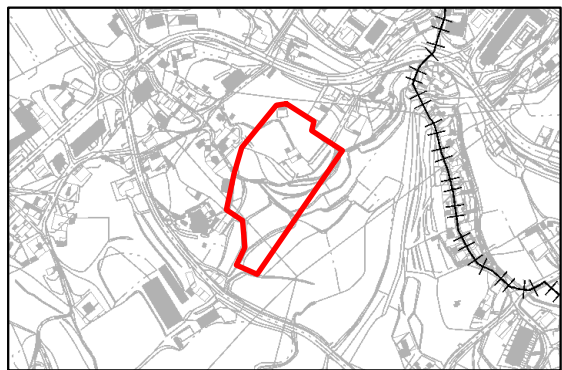
Planta de Ordenamento II



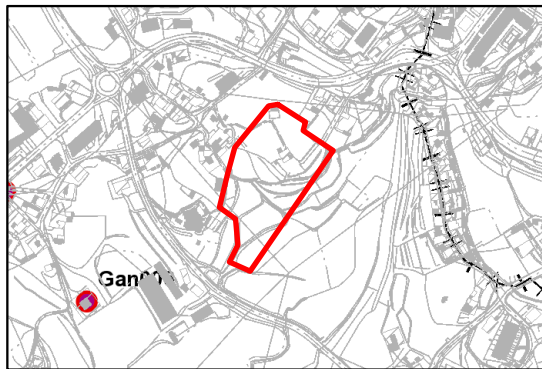
Planta de Ordenamento III



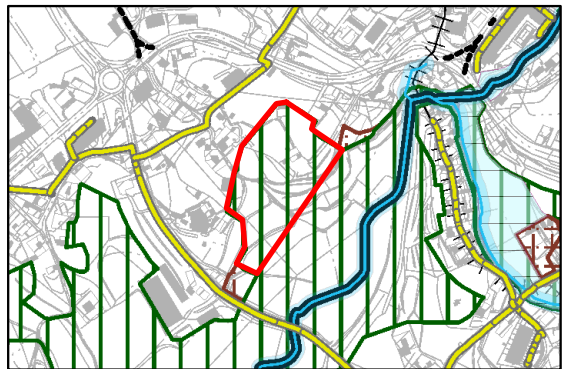
Planta de Ordenamento IV



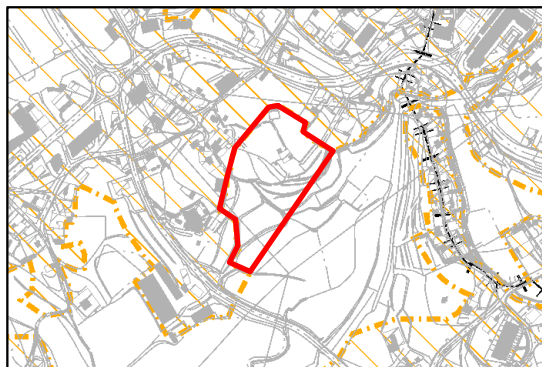
Planta de Ordenamento V



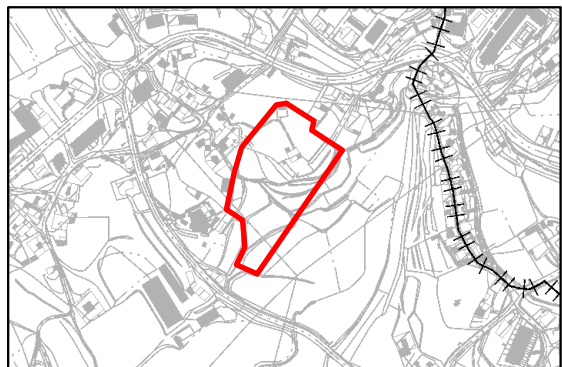
Planta de Condicionantes I



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.
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 desde o PDM de 1.ª geração, publicado em 1994, tendo sido inserido, integralmente, em solo rústico na proposta de revisão objeto de discussão pública, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN).
6. 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*”, validada pela entidade de tutela.
7. Não obstante ser, parcialmente, solo urbano desde 1994, para o local somente foi identificado um pedido de informação prévia favorável com despacho datado de 15/03/2022, na continuidade da proposta de solo urbano, o qual ultrapassou o prazo legal em vigor, à data, para a instrução do respetivo processo de licenciamento, nos termos do artigo 17.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), não sendo 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. A pretensão contraria os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigo 2.º da Lei n.º 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 aglomerado urbano e o objetivo de contenção 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.

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