



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 : 412/24DP2RPDM

NIPG : 6525/24

2. NATUREZA DA PARTICIPAÇÃO

Regulamento

Planta de Ordenamento I - Classificação e Qualificação do Solo

Planta de Ordenamento II – Programação e Execução

Planta de Ordenamento - Outra(s)

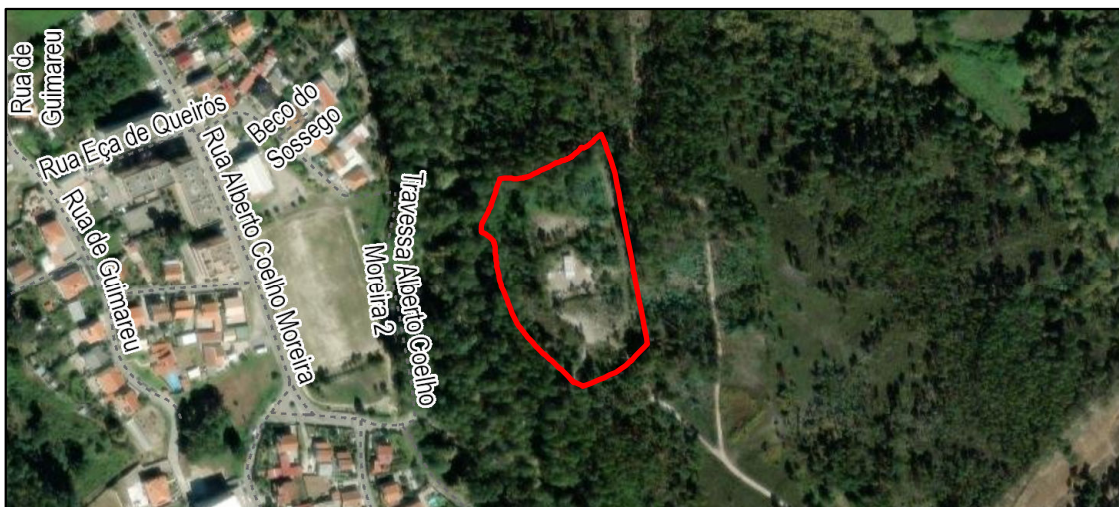
Planta de Condicionantes

Relatório Ambiental

3. RESUMO DA EXPOSIÇÃO

"Adquiri o terreno em 27/07/2022, por escritura de compra e venda. Investi todas as minhas poupanças na aquisição, cerca de €60,000,00. Tenho a profissão de hospedeira de bordo, e trabalho muito para ter as minhas poupanças, tenho semanas inteiras que não vejo a minha família, para ganhar mais uns euros. Fi-lo com a intenção de construir turismo de habitação, que foi sempre o sonho do meu falecido avó, José Moreira Oliveira, que chegou a ser proprietário do terreno. Não consigo aceitar tal alteração. O terreno tem ótimos acessos, em alcatrão, como se verifica pela planta em anexo, tem ligação á rede da água, inclusive já teve contador de água, mas infelizmente o contador foi roubado e o meu avó em concordância com a junta de freguesia de Gandra, desligaram a água no ramal. O terreno atualmente no PDM está em área de equipamento, e foi com esse propósito que adquiri o mesmo. Não quero ser prejudicada, com a alteração do PDM, e espero que a autarquia esteja sensível á minha situação"

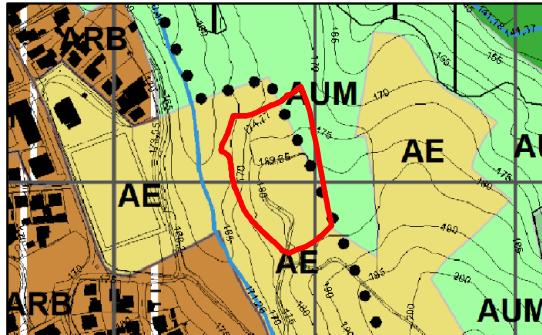
4. LOCALIZAÇÃO DA PARCELA | LOTE | PROPRIEDADE



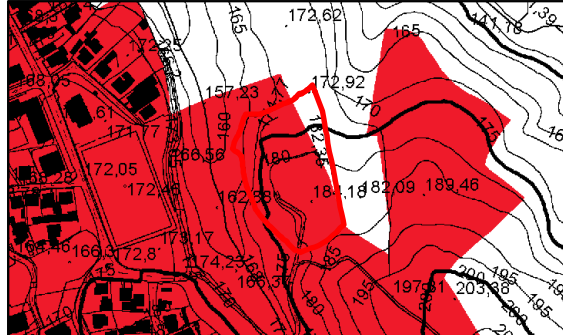


5. ENQUADRAMENTO DA PARCELA DO PDM EM VIGOR (PDM 2021)

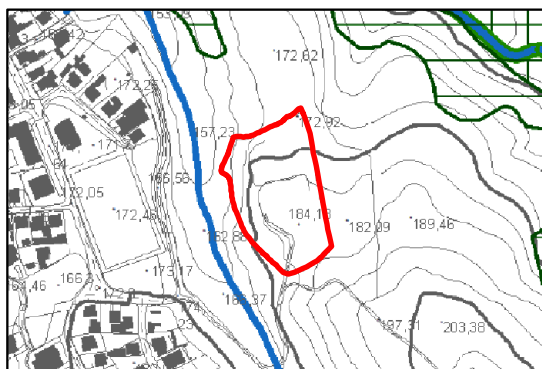
Planta de Ordenamento



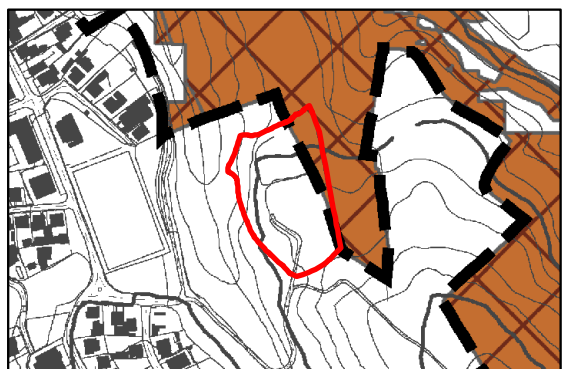
Planta Anexa à Planta de Ordenamento



Planta de Condicionantes



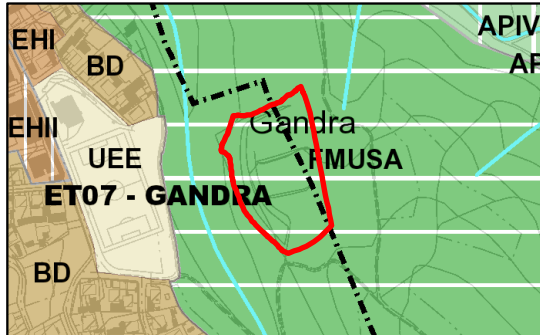
Planta Anexa à Planta de Condicionantes



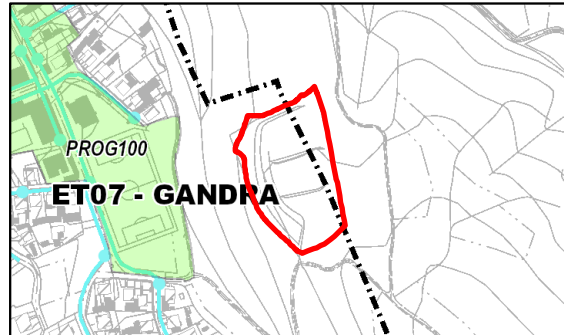


6. ENQUADRAMENTO DA PARCELA NA PROPOSTA DA 2.ª REVISÃO DO PDM

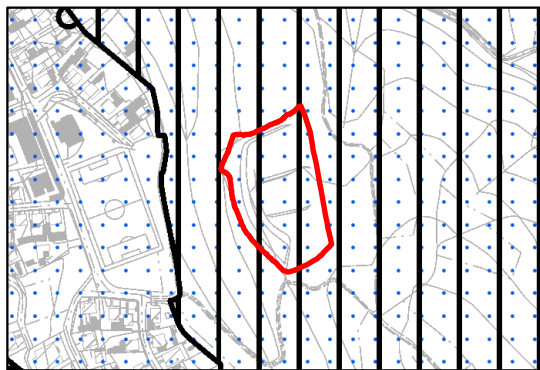
Planta de Ordenamento I



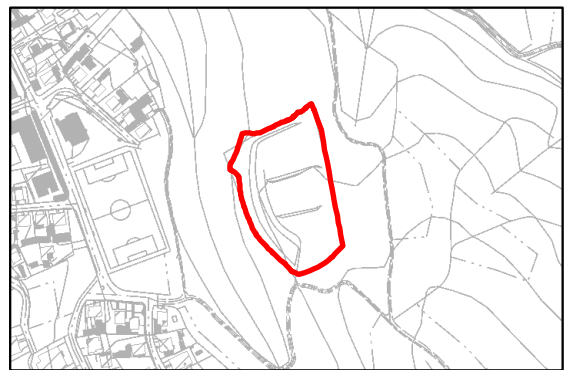
Planta de Ordenamento II



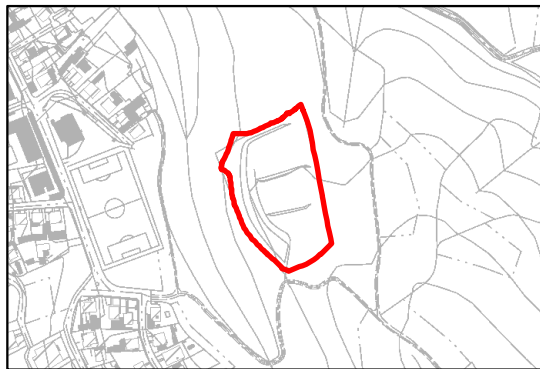
Planta de Ordenamento III



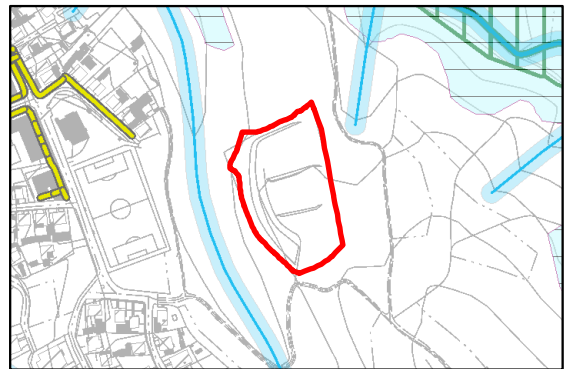
Planta de Ordenamento IV



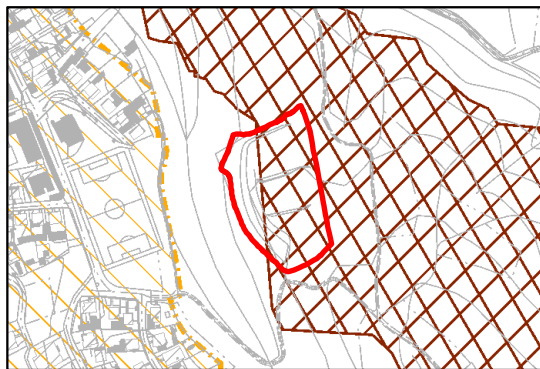
Planta de Ordenamento V



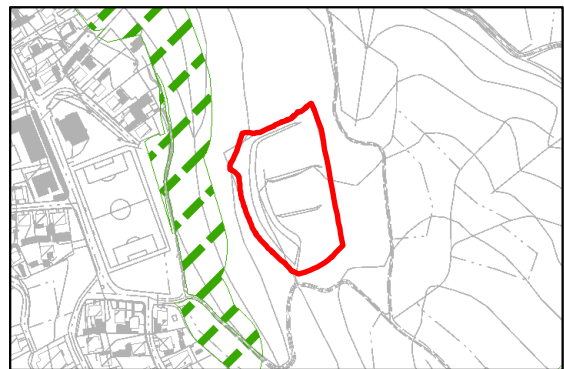
Planta de Condicionantes I



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.
 1. Trata-se de uma parcela inserida, parcialmente, em Solo Urbano - Área de Equipamento e a restante área em Solo Rural, no Plano de Urbanização de Gandra, publicado em 2009, e desde o PDM de 2.ª geração, publicado em 2014, totalmente inserida em Solo Urbano – Área de Equipamentos.
5. No local a utilização efetiva é florestal.
6. Na proposta de revisão encontra-se inserida no meio do Solo Rústico - Espaço Misto de Uso Silvícola e Agrícola (FMUSA), com servidões e restrições de utilidade pública (Perigosidade de Incêndio Alta/APPS), não possuindo os requisitos legais para ser integrada em solo urbano, designadamente não cumpre com as alíneas b) e c) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015.
7. Não obstante, em FMUSA é enquadrável a utilização pretendida se cumprir com o disposto nos artigos 87.º e 88.º do regulamento do plano e demais legislação aplicável, designadamente a relativa ao Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro.
8. 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).
9. 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 (que colocava a parcela objeto de participação em solo rural) e 10 anos desde a última revisão do mesmo.



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 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).
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.

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