



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 : 352/24DP2RPDM

NIPG : 6271/24

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

"Solicito que seja considerado aglomerado urbano o terreno demarcado. Que sejam mantidas as suas características de aglomerado urbano, conforme já se encontra no PDM em vigor, tendo dado entrada em setembro de 2021 um pedido de informação prévia (PIP), com o n. 42/21 IP, para a viabilidade de execução de um loteamento urbano de habitações unifamiliares e respetivas infraestruturas e redes viárias (uma nova centralidade da Vila de Cete). Acresce ainda que ao longo de todo este tempo, foi dado cumprimento a todas as solicitações feitas pelos técnicos da C.M. Paredes e o mesmo já se encontra numa fase final de análise e viabilidade, dado que a última notificação do município comunicou que a proposta se verifica viável, tendo solicitado alguns elementos de instrução que estariam em falta, instrumentos estes já enviados, pela via digital, no dia 21/01/2024."

4. LOCALIZAÇÃO DA PARCELA | LOTE | PROPRIEDADE



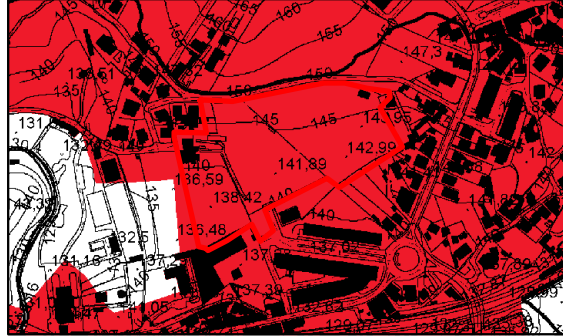


5. ENQUADRAMENTO DA PARCELA DO PDM EM VIGOR (PDM 2021)

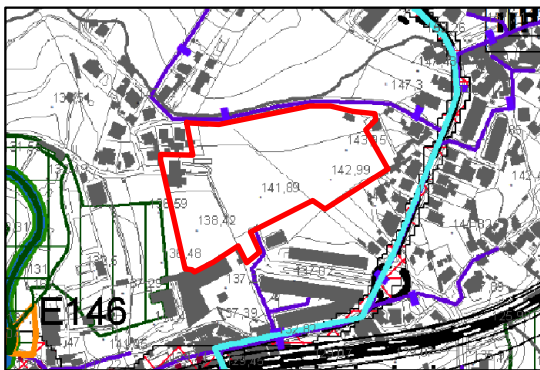
Planta de Ordenamento



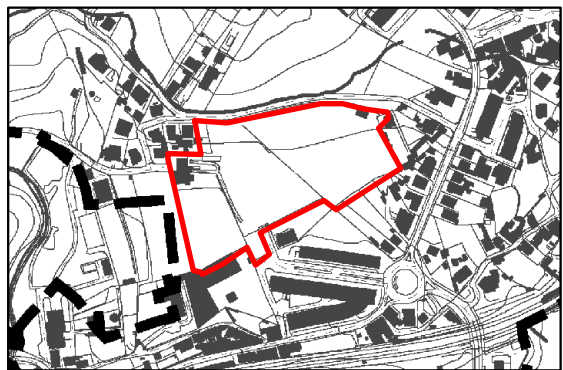
Planta Anexa à Planta de Ordenamento



Planta de Condicionantes

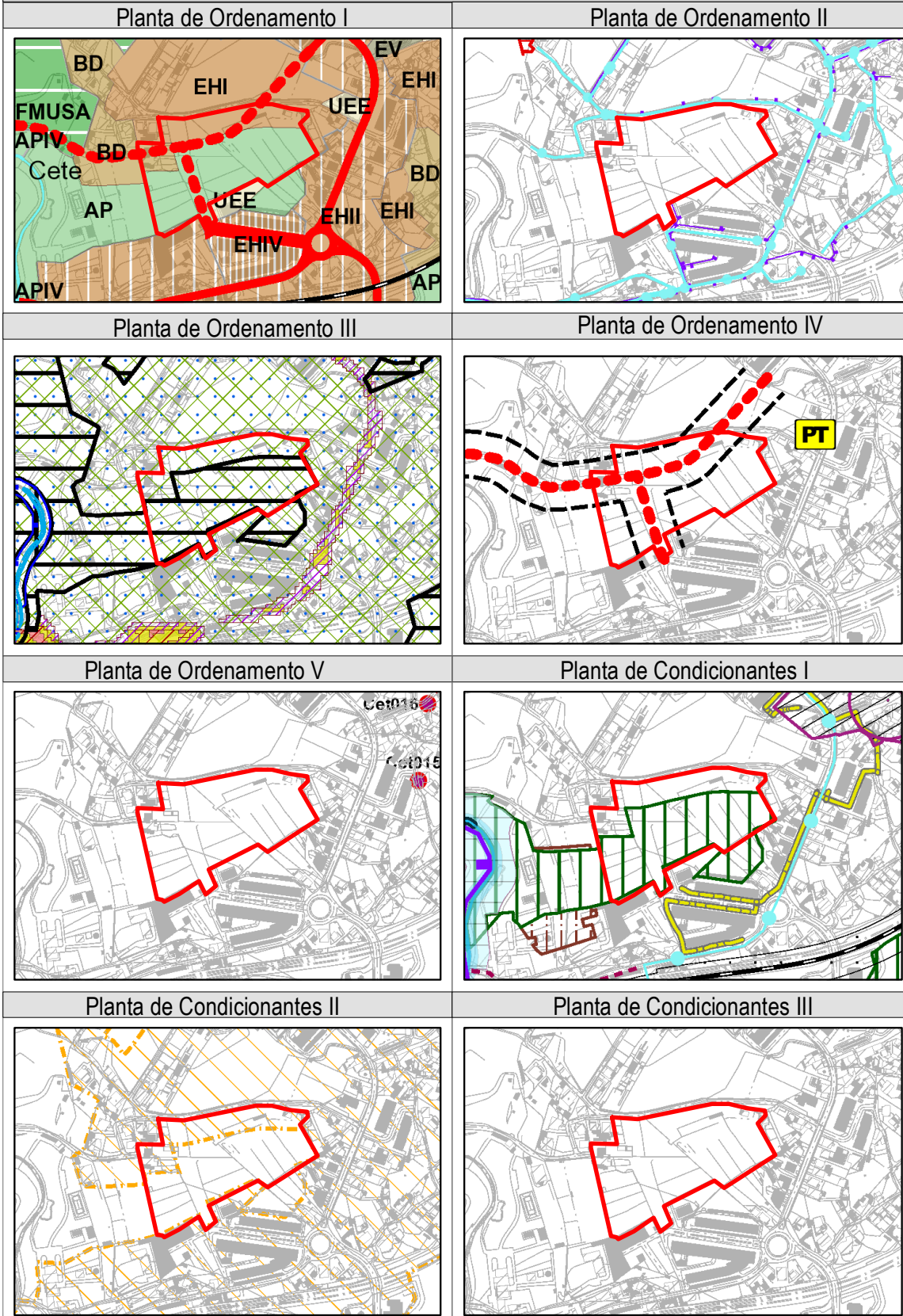


Planta Anexa à Planta de Condicionantes





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, embora, junto às via existentes, possua infraestruturas urbanas, conformando-se, parte do terreno, como interior, colidindo com as normas de delimitação dos perímetros dos aglomerados urbanos e rurais concertadas com as tutelas.
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 urbano desde o Plano de Urbanização de Cete/Parada (PUCP), publicado em 2004, tendo sido integrado, parcialmente, em solo rústico, observando Servidões e Restrições de Utilidade Pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN), na proposta de revisão objeto de discussão pública.
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”* e da utilização de facto no local, sendo de ressaltar que, no PDM de 1.ª geração, publicado em 1994, até à entrada em vigor PUCP, a área esteve inserida em RAN.
7. Ao longo do processo de revisão foi solicitada a exclusão da RAN e a inclusão em perímetro urbano, mas os pareceres das tutelas foram reiteradamente desfavoráveis.
8. Para o local foi identificado um pedido de informação prévia (42/21IP), que até à data não obteve o parecer favorável, não se conformando como preexistência, nos termos do artigo 64.º do regulamento do PDM.
9. 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).
10. 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.
11. 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).
12. 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).
13. Em suma, atentos à fase do procedimento de revisão, considerando que a alteração solicitada conforma-se como substancial e o terreno não reúne condições, nos termos da lei em vigor e dos critérios adotados, para que possa ser considerado solo urbano, a pretensão não é acomodada.

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