

CERTIDÃO

CARLA SOFIA DIAS MATEUS, TÉCNICA SUPERIOR DA DIVISÃO ADMINISTRATIVA E DE RECURSOS HUMANOS DA CÂMARA MUNICIPAL DE OLEIROS: -----

CERTIFICO, que foi presente para deliberação em reunião ordinária da Câmara Municipal, realizada no dia vinte e oito de novembro, de dois mil e vinte e cinco, a proposta número duzentos e quarenta oito barra dois mil e vinte e cinco, datada de vinte e cinco de novembro do corrente ano, com a seguinte redação: « Considerando que:

1. O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) - cuja revisão foi aprovada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - prevê, entre figuras e sistemas de execução dos planos municipais de ordenamento do território, a figura da unidade de execução (UE), enquanto instrumento preferencial de execução de planos municipais de ordenamento do território (artigos 147.º e 148.º do RJIGT).
2. De acordo com aquelas normas, a delimitação de uma unidade de execução consiste na fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação de todos os prédios abrangidos.
3. Os objetivos subjacentes à delimitação de unidades de execução passam por assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários envolvidos, com integração de áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos no plano em vigor (n.ºs 1 e 2 do artigo 148.º do RJIGT).
4. Nesta medida, a delimitação de unidades de execução reforça as competências do Município em matéria de promoção da execução coordenada e programada do planeamento territorial e determina, para os particulares, o dever de concretizarem e adequarem as suas pretensões às metas e prioridades definidas nos planos.
5. O procedimento de delimitação da Unidade de Execução Zona Industrial de Açude Pinto (UEZIAP) resulta da manifestação de interesse da "José Afonso & Filhos, S. A.", junto da Câmara Municipal de Oleiros, na qualidade de proprietário de vários dos seus lotes.

6. A necessidade de delimitar uma UE, resulta na sequência da verificação da impossibilidade de adoção de medidas preventivas aliadas à alteração ao Plano de Pormenor de Açude Pinto (que se veio a verificar ter sido revogado), para acolher um investimento de interesse público em desenvolvimento e já financiado pela José Afonso & Filhos SA.
7. Este investimento, para que possa ser viabilizado, implica que o interessado promova uma alteração à operação de loteamento da zona industrial do Açude Pinto, uma vez que não é possível concretizar aquele investimento, sem que algumas disposições do loteamento sejam alteradas.
8. Paralelamente, e na medida em que aquela alteração se mostra necessária, cogitou-se a necessidade de proceder a um tratamento global e integrado da área afeta a atividades económicas e aquela que a circunda de modo a dar pleno enquadramento legal e regulamentar aos usos já em desenvolvimento e àqueles que pretendem ser instalados.
9. Em termos aplica-se à área Plano Diretor Municipal de Oleiros, que classifica a área do anterior do Plano de Pormenor e o terreno que agora se pretende ocupar como espaço de atividades económicas. Contudo, há áreas, na orla deste espaço, que também se mostram ocupadas ou que carecem de ocupação para atividades económicas e que se encontram em solo rústico, mais particularmente em Espaços Agrícolas Complementares e em Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal e em Estrutura Ecológica Municipal.
10. Assim, por requerimento do interessado, deu entrada a Unidade de Execução (UE) para aprovação, devendo ainda ser necessário proceder à reclassificação de solo rústico para urbano daqueles espaços que estão na orla do espaço de atividades económicas, nos termos do artigo 72.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), reclassificação essa que igualmente deve ser acompanhada de uma unidade de execução.
11. Assim, esta unidade de execução servirá, numa primeira dimensão, para enquadrar e complementar a deliberação de reclassificação do solo rústico para urbano a adotar ao abrigo do artigo 70.º-A do RJIGT, bem como servir de instrumento de ordenamento da

área, como exigido pelo PDM de Oleiros, viabilizando, assim, subsequentemente uma alteração ao loteamento da zona industrial.

12. Nos termos da informação técnico-jurídica, anexa à presente proposta e para a qual se remete, a UEZIAP, que agora se propõe aprovar, com uma área total de 195.521 m², localiza-se no lugar de Coutada, freguesia de Oleiros-Amieira e, tem como limites físicos:
 - Norte: António Mateus e outro;
 - Sul: rua pública e outros;
 - Nascente: rua pública;
 - Poente: Herdeiros de Ilda da Conceição Martins Fernandes, Herdeiros de José João André e outros.
13. A área de intervenção integra o Loteamento da Zona Industrial de Açude Pinto, o terreno do Ecocentro de Oleiros, os parques fotovoltaicos e o terreno do silo da José Afonso & Filhos e alguns terrenos contíguos do lado nascente.
14. Na área abrangida pela presente unidade de execução é aplicável o Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor para este município, publicado em Diário da República, 2.ª série, pelo Aviso n.º 11679/2015, publicado no Diário da República, 2.ª série - N.º 200 - 13 de outubro de 2015, posteriormente alterado por adaptação através da deliberação da Câmara Municipal de Oleiros na sua em 26 de maio de 2017, publicada através do Aviso n.º 12103/2017 no Diário da República, 2.ª série - N.º 195 - 10 de outubro de 2017, bem como o Alvará de Loteamento n.º 1/2015.
15. A planta de Ordenamento do PDM enquadra a área da intervenção, maioritariamente, em "Solo Urbanizado - Espaços de Atividades Económicas", "Solo Rural - Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal", "Solo Rural - Estrutura Ecológica Municipal" e "Solo Rural - Espaços Agrícolas Complementares".
16. Tendo em vista os objetivos estratégicos definidos no PDM, a Unidade de Execução da Zona Industrial de Açude Pinto propõe:
 - a) Ampliar a Zona Industrial e reorganizar os seus espaços internos;
 - b) Reestruturação da infraestrutura viária do loteamento e suas ligações ao exterior;
 - c) Reclassificação de solo rústico para urbano;
 - d) Dotação do estacionamento público regulamentar;
 - e) Alteração do regulamento do loteamento.

17. Não existindo plano de urbanização ou de pormenor aplicável à área abrangida pela unidade de execução, deve a Câmara Municipal promover, previamente à sua aprovação, à abertura de um período de discussão pública, sendo que, estando em causa igualmente uma unidade de execução que integra a proposta de reclassificação de solo rústico para urbano, os prazos de tal discussão pública são os previstos no artigo 72.ºA, n.º 2, alínea a), com o prazo mínimo de 10 dias (por aplicação do n.º 6 do artigo 72.º-A).
18. Findo o período de discussão pública, será feita a ponderação e a divulgação dos respetivos resultados e elaborada a versão final da proposta de delimitação da UE, que será aprovada e remetida pela Câmara para a Assembleia Municipal, de modo que esta possa deliberar sobre a desafetação do domínio municipal.
19. Ao mesmo tempo, findo este período e realizada a conferência procedimental exigida pelo artigo 72.º-A, n.º 2, alínea b), dever-se-á remeter a proposta de reclassificação de solo rústico para urbano para que a Assembleia Municipal sobre ela se pronuncie.
20. Com o presente enquadramento, em conformidade com a informação técnica-jurídica que se junta, encontram-se reunidas as condições para a aprovação da proposta de delimitação da Unidade de Execução da Zona Industrial de Açude Pinto, para efeitos de submissão a discussão pública e da proposta de reclassificação do solo rústico em urbano, incluída naquela unidade, para efeitos de submissão a discussão pública e de organização da conferência procedimental:

Assim, proponho que a Câmara Municipal de Oleiros delibere:

1. Aprovar a proposta de delimitação da Unidade de Execução da Zona Industrial de Açude Pinto, respetiva memória descritiva e anexos, de forma condicionada à deliberação da Assembleia Municipal que venha a desafetar a via municipal existente, para efeitos de submissão a discussão pública, ao abrigo do disposto nos artigos 147.º e 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;
2. Aprovar a proposta de reclassificação de solo rústico em urbano incluída naquela unidade de execução, para efeitos de submissão a discussão pública, nos termos do no artigo 72.ºA, n.º 2, alínea a) do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nos seguintes termos:

“Face às mais recentes alterações ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), os municípios podem determinar a reclassificação do solo rústico para urbano, com a

categoria de espaço de atividades económicas, através do procedimento simplificado de reclassificação dos solos, quando, cumulativamente:

- a) O solo se destine à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio, ou a portos secos;*
- b) O espaço não se localize em áreas sensíveis, na Reserva Ecológica Nacional ou na Reserva Agrícola Nacional.*

É ainda referido (n.º 2 do artigo 72.º-A do RJIGT) que a proposta de reclassificação é elaborada pela câmara municipal, que promove, em simultâneo:

- a) Uma única consulta pública, com duração mínima de 10 dias;*
- b) Uma conferência procedimental em que todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas relevantes em função da matéria expressam a sua posição, que fica registada em ata, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 84.º do RJIGT.*

Após a realização da conferência procedimental e decorrido o prazo para consulta pública, a câmara municipal procede às alterações que entender necessárias e submete a proposta a aprovação da assembleia municipal, podendo ser convocada uma reunião extraordinária para o efeito (n.º 4 do artigo 72.º-A do RJIGT).

A deliberação da assembleia municipal que aprovar a reclassificação dos solos é publicada na 2.ª série do Diário da República, sendo aplicável o n.º 7 do artigo 191.º do RJIGT.

Esta reclassificação deve ser acompanhada de uma unidade de execução (artigo 72.º, n.º 10 do RJIGT) – que pretende ser a ora vertente, uma vez que esta questão se encontra ali tratada – ainda que, naturalmente a eficácia desta unidade de execução fique condicionada àquela deliberação da Assembleia Municipal, uma vez que apenas poderá produzir efeitos com a efetiva aprovação da reclassificação.

Neste contexto, e sendo que parte das áreas a reclassificar se mostram já ocupadas por algumas atividades de natureza industrial, como sucede com os parques fotovoltaicos e com o silo de armazenagem, que são adstritos à zona industrial e que não podem receber outra localização, julgamos estarem cumpridos os requisitos legais de inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, traduzindo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais (n.º 1 do artigo 72.º do RJIGT), com como

contribuindo para a consolidação da área urbana (n.º 2 do artigo 72.º do RJIGT).

Além disso, estando executados não envolvem adicionais encargos urbanísticos, bastando a sua regularização formal, o que se dará no prazo de execução da unidade (3 anos).

Aceita-se ainda que o uso acessório ao que se prevê para o lote 14 – que é, na sua essência, o que motiva esta unidade de execução – seja indispensável ter lugar dentro do lote, não implicando uma maior carga urbanística do que a que resulta das atividades principais a serem instaladas nesta e seja viável económica e financeiramente (n.º 3 do artigo 72.º do RJIGT).

Assim, desde que se execute a área proposta de futuras áreas de armazenagem e serviços de apoio à atividade industrial no prazo de execução da presente unidade, é de aceitar a proposta de reclassificação apresentada, e que se traduz agora cartograficamente abrangendo os espaços a azul:



Em termos de parcelas a reclassificar de rústico para urbano, é esta a sua discriminação:

- Porção da **Parcela C** – áreas de expansão, com 5.491 m² – em Espaços Agrícolas Complementares;
- Porção da **Parcela D** – áreas de expansão, com 829 m² – em Espaços Agrícolas Complementares;

- Área da **Parcela E** a norte do caminho público – Parque Fotovoltaico a nascente da Serração, com 16.169 m² – em Espaços Agrícolas Complementares e Estrutura Ecológica Municipal;
- Área da **Parcela F** excluindo o caminho a nascente de acesso aos terrenos vizinho – Parque Fotovoltaico a norte da Nova Lenha, com 16.512 m² – em Espaços Agrícolas Complementares, Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal e Estrutura Ecológica Municipal;
- Totalidade da **Parcela G** – Silo a nascente dos lotes 11 a 13 da Nova Lenha, com 2.025 m² – integralmente em Espaços Agrícolas Complementares.”

3. Determinar que a discussão pública, por aplicação do n.º 6 do artigo 72.º-A, tenha o prazo de 10 dias úteis e que seja determinada a sua publicitação de forma urgente no Diário da República;
4. Ordenar que seja convocada junto da CCDR a conferência procedimental exigível à luz do artigo 72.ºA, n.º 2, alínea b), simultaneamente com o envio para publicação do projeto de deliberação de reclassificação de uso do solo de rústico para urbano.
5. Determinar que concluídos estes passos, seja elaborado um relatório de ponderação das pronúncias recebidas em sede de discussão pública e conferência procedimental, para submissão a este executivo camarário, conjuntamente com a proposta reformulada de unidade de execução, se for o caso, para submissão a Assembleia Municipal.”» -----

A Câmara Municipal deliberou, por **unanimidade**, aprovar a proposta número duzentos e quarenta e oito barra dois mil e vinte e cinco, nos termos apresentados. Mais deliberou, por unanimidade, aprovar em minuta a presente deliberação”. -----

Por ser verdade é emitida a presente certidão que assino e autentico com o selo branco em uso nesta Câmara Municipal, para ser junta ao processo, tendo a deliberação sido aprovada por unanimidade, em minuta para efeitos de execução imediata, nos termos e com os fundamentos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro. -----

Oleiros, 19 de dezembro de 2025.

A Técnica Superior da Divisão Administrativa e Recursos Humanos,

A handwritten signature in black ink, reading "Carla Sofia Dias Mateus", written over a horizontal line.

(Carla Sofia Dias Mateus)