



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO DE 2026/07/22

UNIDADE ORGÂNICA: DIVISÃO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO E
URBANISMO/UNIDADE MUNICIPAL DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO
(DPTU/UMPT-SIG)

PROPOSTA N.º 317 /2026

ASSUNTO: PROPOSTA DE RECLASSIFICAÇÃO DE SOLO RÚSTICO EM SOLO URBANO COM A CATEGORIA DE ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS, DESTINADO À INSTALAÇÃO DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS, DE ARMAZENAGEM OU LOGÍSTICA E RESPETIVOS SERVIÇOS DE APOIO, OU A PORTOS SECOS - PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO DE RECLASSIFICAÇÃO DE SOLOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 72.º-A DO DECRETO-LEI N.º 80/2015, DE 14 DE MAIO, NA SUA REDAÇÃO ATUAL.

Considerando:

1. As atribuições do município nos domínios previstos nas alíneas m) promoção do desenvolvimento e n) ordenamento do território e urbanismo do n.º 2 do art.º 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, e considerando as competências da câmara municipal previstas na alínea a) do n.º 1 do art.º 33.º do mesmo diploma, para elaborar e submeter à aprovação da assembleia municipal os planos necessários à realização das atribuições municipais;
2. A possibilidade de os municípios determinarem a reclassificação de solo rústico em solo urbano com a categoria de Espaço de Atividades Económicas, destinado à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e respetivos serviços de apoio, através do procedimento previsto no artigo 72.º-A do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual;
3. O carácter excecional da reclassificação de solo rústico em solo urbano e a necessidade de a mesma se encontrar fundamentada na inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social do Município
4. A carência de solo urbano efetivamente disponível e com dimensão adequada à instalação de novas atividades económicas, designadamente de natureza industrial, de armazenagem ou logística;



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO DE 2026/07/22

UNIDADE ORGÂNICA: DIVISÃO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO E URBANISMO/UNIDADE MUNICIPAL DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO (DPTU/UMPT-SIG)

5. A procura verificada de áreas destinadas à instalação das referidas atividades económicas, consubstanciada na apresentação de pedidos de informação prévia, pedidos de licenciamento e manifestações de interesse junto dos serviços municipais;
6. A verificação de que as áreas identificadas e delimitadas no Relatório de Fundamentação Técnica e de Interesse Público Municipal não se localizam em áreas sensíveis, na Reserva Agrícola Nacional ou na Reserva Ecológica Nacional, reunindo, nessa medida, as condições estabelecidas na alínea b) do n.º 1 do artigo 72.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT);
7. A necessidade e o interesse público municipal em criar condições para a instalação de novas atividades económicas, promover a captação de investimento produtivo, criar emprego, diversificar a base económica local e reforçar a competitividade do Município do Montijo;
8. Que as áreas propostas apresentam continuidade funcional relativamente a espaços já destinados a atividades económicas, constituindo-se como ampliações de consolidação lógicas, contribuindo para a concentração ordenada destas atividades, possibilitando o aproveitamento e reforço de infraestruturas existentes e salvaguardando a dispersão da ocupação industrial e logística pelo território;
9. Que a reclassificação proposta se encontra em consonância com a estratégia definida no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor Municipal do Montijo e com a respetiva proposta de ordenamento em estudo;
10. Que a reclassificação se mostra necessária para assegurar, em tempo útil, a disponibilização de solo adequado ao acolhimento de investimento empresarial, não constituindo uma expansão indiferenciada do solo urbano nem uma operação destinada à mera valorização fundiária dos prédios abrangidos, encontrando-se limitada por via da caducidade legalmente prevista da classificação em caso de não concretização das operações urbanísticas;
11. Os fundamentos técnicos, jurídicos, territoriais, económicos e de interesse público municipal constantes do Relatório de Fundamentação Técnica e Interesse Público Municipal, que constitui anexo à presente proposta).



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO DE 2026/07/22

UNIDADE ORGÂNICA: DIVISÃO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO E URBANISMO/UNIDADE MUNICIPAL DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO (DPTU/UMPT-SIG)

PROPONHO:

Ao abrigo do disposto nos artigos 72.º e 72.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, conjugados com a alínea a) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (Regime Jurídico das Autarquias Locais), que a Câmara Municipal do Montijo delibere:

1. Aprovar, para efeitos de consulta pública e de realização da conferência procedimental, o projeto de reclassificação das áreas identificadas e delimitadas no Relatório de Fundamentação Técnica e de Interesse Público Municipal, de solo rústico para solo urbano, com a categoria de Espaço de Atividades Económicas, destinado à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e respetivos serviços de apoio;
2. Promover o procedimento simplificado de reclassificação de solos previsto no artigo 72.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;
3. Determinar a realização de uma única consulta pública, pelo prazo de 15 dias, mediante a publicação do respetivo projeto de deliberação e a disponibilização da proposta de reclassificação e dos documentos que a acompanham;
4. Determinar que, simultaneamente com o envio para publicação do projeto de deliberação e com a abertura da consulta pública, seja convocada a conferência procedimental prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 72.º-A do RJIGT, a qual deverá ocorrer obrigatoriamente durante o prazo da consulta pública;
5. Convocar para a conferência procedimental todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas relevantes em função das matérias abrangidas, designadamente: CCDRLVT; ICNF; APA; IP (Infraestruturas de Portugal); SIMARSUL; ANEPC; REN (Redes Energéticas Nacionais); Ministério da Defesa (BA.6); bem como outras que se verifiquem necessárias.
6. Determinar que as posições expressas pelas entidades participantes na conferência procedimental fiquem registadas em ata;



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO DE 2026/07/22

UNIDADE ORGÂNICA: DIVISÃO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO E URBANISMO/UNIDADE MUNICIPAL DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO (DPTU/UMPT-SIG)

7. Determinar que, após a realização da conferência procedimental e decorrido o prazo da consulta pública, sejam ponderados os contributos e as participações recebidos e introduzidas na proposta as alterações que a câmara municipal entender necessárias;
8. Submeter a proposta final de reclassificação à aprovação da Assembleia Municipal, nos termos do n.º 4 do artigo 72.º-A do RJIGT;
9. Determinar que, após a aprovação pela Assembleia Municipal, a respetiva deliberação seja publicada na 2.ª série do Diário da República, nos termos do n.º 5 do artigo 72.º-A do RJIGT;
10. Mandatar o Presidente da Câmara Municipal, ou o Vereador com competência delegada, para promover as publicações, notificações, convocações e demais atos necessários à execução da presente deliberação.

ANEXOS:

Anexo 1 - RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA E INTERESSE PÚBLICO MUNICIPAL: Procedimento Simplificado de Reclassificação de Solo Rústico em Solo Urbano para Espaço de Atividades Económicas, ao abrigo do artigo 72º-A do RJIGT

DELIBERAÇÃO: Aprovada por maioria com: quatro votos a favor, três do IUC, um do PSD e três abstenções, duas do CHEGA e uma do PS.

Seguimento

GP - para conhecimento

GA Vereadores - para conhecimento

DAO/UMA - publicação na 2.ª série do Diário da República

DPTU - para convocação das entidades da conferência procedimental

GCRP - para publicação no sítio do Município / Consulta pública

O Presidente da Câmara ou
O(A) Vereador(a)

Montijo, 17 de julho de 2026

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA E INTERESSE PÚBLICO MUNICIPAL

**Procedimento Simplificado de Reclassificação de Solo
Rústico em Solo Urbano para Espaço de Atividades
Económicas, ao abrigo do artigo 72ºA do RJGT**



1. INTRODUÇÃO, OBJETO E ENQUADRAMENTO GERAL

1.1 Introdução

O desenvolvimento económico constitui um dos principais desafios estratégicos dos municípios da Área Metropolitana de Lisboa, particularmente daqueles que, pela sua posição geográfica e pelas condições de acessibilidade, apresentam vocação para acolher atividades empresariais de âmbito regional e nacional.

Nas últimas décadas, o Concelho do Montijo tem registado uma profunda transformação territorial decorrente da sua integração funcional na Península de Setúbal e Área Metropolitana de Lisboa, do crescimento urbano associado à Ponte Vasco da Gama, da melhoria das acessibilidades rodoviárias e da crescente procura de espaços destinados à instalação de atividades económicas.

Paralelamente ao crescimento populacional inequívoco, verificou-se igualmente um aumento significativo da procura de solo destinado à instalação de unidades industriais, centros logísticos, armazéns, serviços de apoio às empresas e atividades complementares, fenómeno que tem vindo a intensificar-se nos últimos anos em resultado da reorganização das cadeias logísticas nacionais, da expansão do comércio eletrónico, da proximidade ao mercado da cidade de Lisboa e mais recentemente às perspetivas associadas ao futuro Novo Aeroporto de Lisboa.

A pressão sobre o solo adstrito a atividades económicas tem-se verificado em todos os perímetros classificados no atual Plano Diretor Municipal, como Áreas Industriais ou Áreas Industriais Propostas, quer no Território Oeste, sob influência direta da cidade do Montijo e com o fator de proximidade ao núcleo da Área Metropolitana de Lisboa, mas também no Território Este, nas freguesias de Canha e da União de Freguesias de Pegões.

O atual Plano Diretor Municipal foi aprovado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 15/97, tendo decorrido quase três décadas de dinâmicas territoriais com vários períodos de pressão urbanística intensa. Neste contexto, as áreas vocacionadas para a instalação de atividades económicas no PDM (espaços industriais) foram sendo gradualmente ocupadas, reduzindo de forma substancial a disponibilidade de solo adequado para acolher novos investimentos empresariais, encontrando-se na atualidade muito espartilhado, sobretudo no que respeita à inexistência de disponibilidade de solo para acolher estruturas empresariais de maior dimensão. Esta evolução evidencia que a capacidade instalada prevista no plano de 1997 se encontra hoje condicionada face às atuais dinâmicas económicas e à crescente procura de espaços destinados à instalação de atividades produtivas, justificando a necessidade de ponderar a disponibilização de novas áreas para atividades económicas.

O processo de revisão do Plano Diretor Municipal do concelho do Montijo encontra-se atualmente num estado avançado, prevendo-se a conclusão para o presente ano de 2026, e sujeito a mecanismos subsequentes que somente permitem antecipar a sua entrada em vigor no ano de 2027, após validação técnica e política e consequente publicação em Diário da República.

O concelho encontra-se hoje sob perante uma necessita de uma resposta territorial, visando acolher as atividades económicas que se pretendem instalar no concelho no quadro do atual ciclo de crescimento económico, seja perante a virtude dos grandes investimentos de cariz nacional cuja localização se encontra prevista para o concelho ou no raio imediato de influência do nosso território, designadamente o Novo Aeroporto Luís de Camões, a localizar na freguesia de Canha, as novas acessibilidades rodoviárias ao mesmo, o reforço da rede ferroviária convencional e outros como a nova rede ferroviária de alta velocidade, que atravessará o nosso território com estação no aeroporto, bem como a terceira travessia do Tejo, e que induzem pelo seu efeito de conjunto a alterações profundas nos sistemas de mobilidade e novas necessidades para acolher atividades económicas no território, sobretudo na cidade do Montijo e restantes freguesias do território Oeste.

Assim, a procura atual não encontra resposta suficiente nas áreas industriais existentes no concelho, verificando-se uma disponibilidade cada vez mais reduzida de parcelas com localização e dimensão adequada compatíveis com as necessidades dos operadores económicos.

Como tal, entende-se ser adequado acolher estas necessidades por via da aplicação do artigo 72.º-A do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), que permite a reclassificação simplificada de solo rústico em solo urbano destinado especificamente à instalação de atividades económicas, desde que devidamente fundamentada e demonstrado o respetivo interesse público municipal.

O presente relatório constitui assim a memória técnica de fundamentação da proposta de reclassificação, prevendo-se a sua aplicação em duas áreas localizadas no território Oeste do concelho do Montijo, designadamente na União de Freguesias do Montijo e Afonsoeiro e na União das Freguesias de Atalaia e Alto Estanqueiro-Jardia, destinadas à criação de novos espaços de atividades económicas, adjacentes a locais já existentes, privilegiando a continuidade e consolidação dos espaços económicos existentes e condicionada à execução programada das infraestruturas, à repartição equitativa dos respetivos encargos, à proteção dos valores ambientais e à caducidade legal da classificação em caso de não concretização das operações urbanísticas no prazo determinado na legislação em vigor.

A presente reclassificação não é assim uma ampliação indiferenciada dos perímetros urbanos nem uma operação destinada à mera valorização fundiária dos prédios abrangidos, correspondendo à intervenção necessária, adequada e proporcional à prossecução da estratégia municipal de desenvolvimento económico do concelho de Montijo.

A não disponibilização atempada e efetiva de solo adequado representa um risco concreto de perda de investimento, emprego e receita municipal para outros territórios. A reclassificação é, assim, necessária para permitir que o Município do Montijo acolha investimento produtivo, diversifique a sua base económica e aproveite, de forma ordenada, os efeitos decorrentes das infraestruturas metropolitanas e nacionais.

A oferta de solo urbano efetivamente disponível e infraestruturalmente coerente para atividades industriais, de armazenagem e logística é atualmente insuficiente para responder à procura empresarial identificada pelos serviços municipais, nomeadamente no que respeita a parcelas de média e grande dimensão. Esta insuficiência não pode ser ultrapassada, em tempo compatível com as decisões de investimento em curso, através da simples utilização das áreas económicas existentes, devido ao seu nível de ocupação, à fragmentação cadastral e às limitações de infraestruturização, sendo fundamental esse enquadramento na análise da solução como a que fundamentadamente se apresenta.

1.2 Objeto do Relatório

O presente documento tem por objeto a fundamentação do procedimento simplificado de reclassificação de solo rústico em solo urbano, com a categoria de **Espaço de Atividades Económicas**, ao abrigo do disposto no artigo 72.º-A do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

Como anteriormente referido, a reclassificação incide sobre duas áreas localizadas na União de Freguesias do Montijo e Afonsoeiro e na União das Freguesias de Atalaia e Alto Estanqueiro-Jardia, propondo-se a sua afetação futura à instalação de atividades industriais, de armazenagem, logística, serviços de apoio às empresas e outras utilizações compatíveis com a categoria de espaço de atividades económicas.

Pretende-se, deste modo, disponibilizar solo apto para responder às atuais necessidades de instalação empresarial, reforçando simultaneamente a competitividade económica do Município e contribuindo para uma utilização mais racional e sustentável do território, bem como para garantir o necessário enquadramento ao desenvolvimento e crescimento económico, nos instrumentos de gestão territorial ao dispor do município, para os próximos anos que serão, não só de enorme exigência para o nosso território, como também constituem uma oportunidade para uma qualificação territorial.

1.3 Enquadramento Territorial

1. Ampliação do Espaço Industrial existente na União das Freguesias de Atalaia e Alto Estanqueiro-Jardia

A primeira área objeto da presente proposta localiza-se na União das Freguesias de Atalaia e Alto Estanqueiro-Jardia, na parte ocidental do concelho do Montijo.

Do ponto de vista funcional, insere-se numa zona de transição entre o atual tecido industrial do Pau Queimado e Vaza Borracha, numa posição particularmente favorável relativamente às principais infraestruturas rodoviárias do concelho, constituindo-se enquanto continuidade de uma área classificada como Área Industrial e Área Industrial Proposta no atual Plano Diretor Municipal, estendendo-se para áreas adjacentes predominantemente agrícolas não classificadas na RAN e na REN.

Por outro lado, a sua implantação contígua ao maior perímetro existente vocacionado para atividades económicas permite evitar fenómenos de dispersão destas atividades por outras áreas do solo rústico, concentrando as novas atividades económicas numa área já parcialmente estruturada para esse efeito, reduzindo a necessidade de criação de novas infraestruturas dispersas pelo território municipal.

A proximidade à A12, à EN5, à A33 e aos principais corredores logísticos da Península de Setúbal é uma das principais vantagens competitivas da localização proposta.

Esta localização apresenta igualmente reduzida conflitualidade com áreas habitacionais consolidadas, encontrando-se separada dos principais núcleos urbanos por distâncias compatíveis com a instalação de atividades industriais e logísticas.

2. Ampliação do Espaço Industrial existente na União das Freguesias de Montijo e Afonsoeiro

A segunda área proposta para reclassificação localiza-se na zona do Seixalinho, entre o perímetro urbano da cidade do Montijo e a Base Aérea n.º 6, correspondendo a um espaço que, pelas suas características de localização, acessibilidade e enquadramento territorial, apresenta uma elevada aptidão para a instalação de atividades económicas.

A sua proximidade ao núcleo urbano do Montijo, do Samouco e ao Cais Fluvial do Seixalinho, permite potenciar sinergias com o tecido empresarial existente, considerando que já existem diversas atividades económicas localizadas ao longo da estrada do Seixalinho e cujo desenvolvimento se encontra estrangulado, necessitando de um novo enquadramento no modelo de desenvolvimento territorial para a cidade, em coerência com o perspectivado em sede de revisão do PDM do Montijo, contribuindo assim para que se evitem os constrangimentos e situações de conflito entre estas atividades e as demais funções urbanas desta zona da cidade.

Trata-se de uma área que, apesar de ter sido pensada em proximidade com uma estrada municipal e com uma ligação direta com o antigo cais do Seixalinho (anteriormente dedicado ao escoamento de cargas), hoje, pela via da sua adaptação ao serviço de transporte de passageiros, apresenta-se com uma boa cobertura de transporte público, beneficiando as empresas instaladas que constituem importantes veios de crescimento económico da base local do concelho, encontrando-se esse espaço atualmente limitado a uma estreita faixa e sem possibilidade de ampliação no atual contexto económico favorável, por via da limitação existente decorrente do PDM de 1997.

Esta proposta insere-se na estratégia municipal de reforço da oferta de solo destinado a atividades económicas, promovendo uma expansão ordenada e contígua da estrutura

urbana, evitando a dispersão de usos e contribuindo para a criação de emprego, para a diversificação da base económica do concelho e para o reforço da competitividade do Município do Montijo no contexto da Área Metropolitana de Lisboa, ao mesmo tempo que contribui para a estruturação de uma rede local de transportes que vai ter reflexos também no sistema de transportes à escala metropolitana, designadamente no que respeita ao reforço das ligações entre os concelhos do Montijo e Lisboa.

Assim, importa aqui ressaltar que a localização junto aos principais eixos rodoviários e que perspetivam efetuar para consolidar essa zona, nomeadamente a extensão da circular externa à cidade, permitem assegurar boas condições de acessibilidade para atividades industriais, de armazenagem, logística e serviços e a qualificação e melhoria do nível de serviço para os transportes rodoviários (principalmente beneficiando o transporte público) que servem a população e as atividades económicas.

1.4 Justificação da Oportunidade

O Município do Montijo encontra-se atualmente perante uma conjuntura particularmente favorável para o reforço da sua base económica.

Diversos fatores convergem para um aumento previsível da procura de solo destinado a atividades económicas, designadamente:

- consolidação da Área Metropolitana de Lisboa como principal centro económico nacional;
- crescimento das atividades logísticas;
- expansão do comércio eletrónico;
- necessidade de relocalização de atividades industriais provenientes de áreas urbanas consolidadas;
- reforço das ligações rodoviárias metropolitanas;
- perspetiva de concretização do Novo Aeroporto de Lisboa na região;
- Condicionais que decorrem da aprovação de medidas preventivas (Novo Aeroporto de Lisboa) que afetam as freguesias de Canha e UF de Pegões;
- desenvolvimento previsto dos corredores ferroviários nacionais de mercadorias.
- Estrutura cadastral das áreas de atividades económicas existentes bastante retalhada e que obriga a emparcelamentos complexos para que se possam localizar as atividades com maior procura no território.

Estes fatores reforçam a necessidade de o Município permitir atempadamente a disponibilização de solo destinado ao acolhimento do crescente investimento empresarial.

A inexistência de oferta adequada poderá conduzir à perda de investimento para outras áreas, reduzindo fatores de competitividade do Montijo.

1.5 Objetivos

O presente relatório pretende demonstrar que os processos de reclassificação propostos constituem a concretização de medidas territorialmente ajustadas aos princípios de planeamento e ordenamento do território previstos na legislação em vigor, bem como promotoras de um desenvolvimento equilibrado do tecido económico local e regional.

Constituem objetivos específicos da proposta:

- promover o desenvolvimento económico municipal;
- criar condições para a instalação de novas empresas;
- aumentar o emprego local;
- diversificar a estrutura económica do concelho;
- reforçar as receitas municipais;
- racionalizar a localização das atividades industriais;
- evitar fenómenos de dispersão urbanística;
- potenciar as infraestruturas existentes e a matriz estruturante de acessibilidades rodoviárias ao nível local;
- preparar o território para as oportunidades decorrentes dos grandes investimentos de âmbito nacional previstos para a região.

Assim, após o presente enquadramento inicial, procede-se ao enquadramento jurídico do procedimento simplificado previsto no artigo 72.º-A do RJIGT, na sua redação atual, seguindo-se a caracterização territorial e socioeconómica do Município do Montijo.

Posteriormente é efetuada a caracterização detalhada da área objeto da proposta, analisando-se as respetivas acessibilidades, condicionantes territoriais, compatibilidade com os instrumentos de gestão territorial, enquadramento económico e interesse público municipal.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA DA ADMISSIBILIDADE DA RECLASSIFICAÇÃO

2.1 Introdução

A classificação e a reclassificação do solo constituem uma das mais relevantes manifestações da função pública de ordenamento do território, determinando as possibilidades de utilização do solo, as condições da sua transformação e os direitos e deveres dos proprietários e da Administração Pública.

Em Portugal, a classificação do solo deixou de ser entendida como uma simples decisão de natureza urbanística, assumindo atualmente a natureza de opção estratégica de desenvolvimento territorial, sujeita aos princípios da sustentabilidade, da racionalidade económica, da proteção dos recursos naturais e da prossecução do interesse público.

Neste contexto, a reclassificação de solo rústico em solo urbano representa uma intervenção particularmente sensível, uma vez que promove a transformação do solo, influencia o modelo territorial municipal e pode produzir efeitos significativos sobre o ambiente, a economia, a paisagem e o funcionamento das infraestruturas públicas.

Todavia, a necessidade de conciliar os princípios de ordenamento do território baseados na sustentabilidade e na contenção da expansão de perímetros urbanos com a crescente competitividade dos territórios, a atração de investimento e a criação de emprego, levou igualmente o legislador a reconhecer que determinadas operações de transformação do solo assumem uma relevância estratégica que justifica a existência de mecanismos procedimentais específicos.

É neste contexto que surge o procedimento simplificado previsto no artigo 72.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), permitindo aos municípios promover a reclassificação de solo rústico para solo urbano quando esteja em causa a instalação de atividades económicas, designadamente industriais, logísticas, de armazenagem, serviços de apoio ou portos secos.

Ao contrário do regime geral de alteração dos planos municipais de ordenamento do território, este procedimento procura conciliar dois objetivos fundamentais:

- assegurar a rápida disponibilização de solo destinado ao investimento produtivo;
- manter um elevado nível de controlo público sobre a ocupação do território, através da demonstração do interesse público, da realização de consulta pública, da conferência procedimental e da aprovação pela Assembleia Municipal.

O procedimento simplificado não constitui, assim, uma derrogação dos princípios do ordenamento do território, mas antes um mecanismo excecional destinado a concretizar esses mesmos princípios quando estejam em causa investimentos suscetíveis de produzir benefícios económicos e sociais relevantes para o território.

É precisamente nesta perspetiva que devem ser analisadas as propostas de reclassificação de solo em apreço.

Este processo enquadra-se, deste modo, nos princípios estabelecidos na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), que veio estabelecer a definição de solos rústico e urbano.

Este diploma veio introduzir a distinção clara entre solo rústico e solo urbano, abandonando definitivamente modelos assentes na definição de áreas urbanizáveis, que ainda se encontram previstas no atual PDM do Montijo, numa lógica excessivamente permissiva de classificação do solo, no que respeita à definição de perímetros urbanos e reforçando a necessidade de fundamentação das opções territoriais.

Na sequência desta Lei o atual Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual) veio consolidar vários princípios estruturantes, designadamente:

- a utilização racional do solo;
- a contenção dos perímetros urbanos;
- a promoção da reabilitação urbana;
- a sustentabilidade ambiental;
- a coordenação entre ordenamento do território e desenvolvimento económico;
- a execução programada dos planos territoriais.

Ao mesmo tempo, o diploma reforçou significativamente os requisitos necessários para proceder à reclassificação de solo rústico em solo urbano, procurando evitar operações meramente especulativas e assegurar que qualquer transformação territorial correspondesse a necessidades efetivamente demonstradas.

Nos anos mais recentes, porém, tornou-se igualmente evidente que a excessiva duração dos procedimentos urbanísticos e de planeamento constituíam um fator limitador não só da competitividade económica das economias locais, como também à prossecução de políticas públicas de ordenamento do território e de sustentabilidade.

Neste sentido, a introdução do artigo 72.º-A no RJIGT, através do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, cria um procedimento específico e simplificado para a reclassificação de solo destinado a atividades económicas.

A criação deste mecanismo não representa uma flexibilização indiscriminada da política de solos, mas antes o reconhecimento de que determinadas operações de desenvolvimento económico e que se encontram fundamentadas no estabelecimento de políticas de planeamento e de princípios de ordenamento do território, justificam uma tramitação procedimental mais célere, desde que devidamente justificadas e compatíveis com os demais instrumentos de gestão territorial.

Destarte, o artigo 72º do RJIGT, na sua redação atual estabelece que:

“1 - A reclassificação para solo urbano tem caráter excecional e deve fundamentar-se nas necessidades demonstradas de salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais.”

“8 - A reclassificação para solo urbano que se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, ou a portos secos, bem como à habitação destinada ao alojamento de trabalhadores agrícolas, pode ser realizada através da elaboração, revisão ou alteração de plano territorial, de acordo com os critérios previstos no n.º 1, bem como através dos procedimentos simplificados de reclassificação dos solos previstos nos artigos 72.º-A e 72.º-B.”

Assim, o artigo 72ºA do RJIGT, que estabelece o regime excecional para a transformação de solo rústico em solo urbano, especifica o seguinte:

“1 - Os municípios podem determinar a reclassificação do solo rústico para urbano, com a categoria de espaço de atividades económicas, através do procedimento previsto no presente artigo, 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.

2 - 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

3 - A conferência procedimental é convocada simultaneamente com o envio para publicação do projeto de deliberação e ocorre obrigatoriamente durante o prazo da consulta pública.

4 - 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.

5 - 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

6 - A consulta pública a que se refere a alínea a) do n.º 2 dispensa qualquer outra consulta pública prevista em legislação especial.

7 - A não realização das operações urbanísticas previstas na deliberação de reclassificação no prazo de cinco anos a contar da publicação a que se refere o n.º 5 determina, automaticamente, a caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano.

8 - O prazo referido no número anterior pode ser prorrogado por igual período, por uma única vez, mediante deliberação da assembleia municipal, sendo obrigatoriamente prorrogado se as operações urbanísticas possuírem o título necessário à sua realização.”

2.2 O interesse público municipal no contexto específico do Município do Montijo

Considerando o conceito do que possa significar o interesse público, configurando-se que deve ser entendido em função do contexto em que o mesmo é abordado, entende-se aqui como algo que deve atender às diretrizes e pressupostos que emanam da legislação em vigor e dos demais planos e programas de cariz territorial com incidência no território do Montijo, adaptando-se às características concretas do território municipal, bem como às dinâmicas sociais, económicas e territoriais em causa, tendo

por objetivo a prossecução do interesse e benefício para a população, bem como o desenvolvimento harmonioso e a qualificação ambiental.

O Município do Montijo ocupa atualmente uma posição singular na estrutura territorial da Área Metropolitana de Lisboa, com localização estratégica, na margem sul do estuário do Tejo, associada à proximidade da Ponte Vasco da Gama, da A12, da A33, da EN5 e da EN4, conferindo-lhe condições adequadas e vantajosas para o desenvolvimento de atividades económicas, conforme reconhecido em diversos instrumentos de planeamento e estratégia territorial, nomeadamente no processo de revisão do Plano Diretor Municipal, e do PROT em curso.

Neste enquadramento, o Município tem vindo a registar uma crescente procura por áreas destinadas à instalação de atividades económicas, fenómeno evidenciado pelos pedidos de informação prévia, processos de licenciamento e manifestações de interesse empresarial dirigidas aos serviços municipais.

Embora esta procura seja parcialmente absorvida pelas áreas empresariais existentes, verifica-se uma progressiva redução da disponibilidade de parcelas com dimensão adequada e características compatíveis com a instalação de unidades industriais ou logísticas de média e grande dimensão, considerando o elevado grau de execução do PDM em vigor, que mantém os mesmos perímetros desde a sua aprovação em 1997.

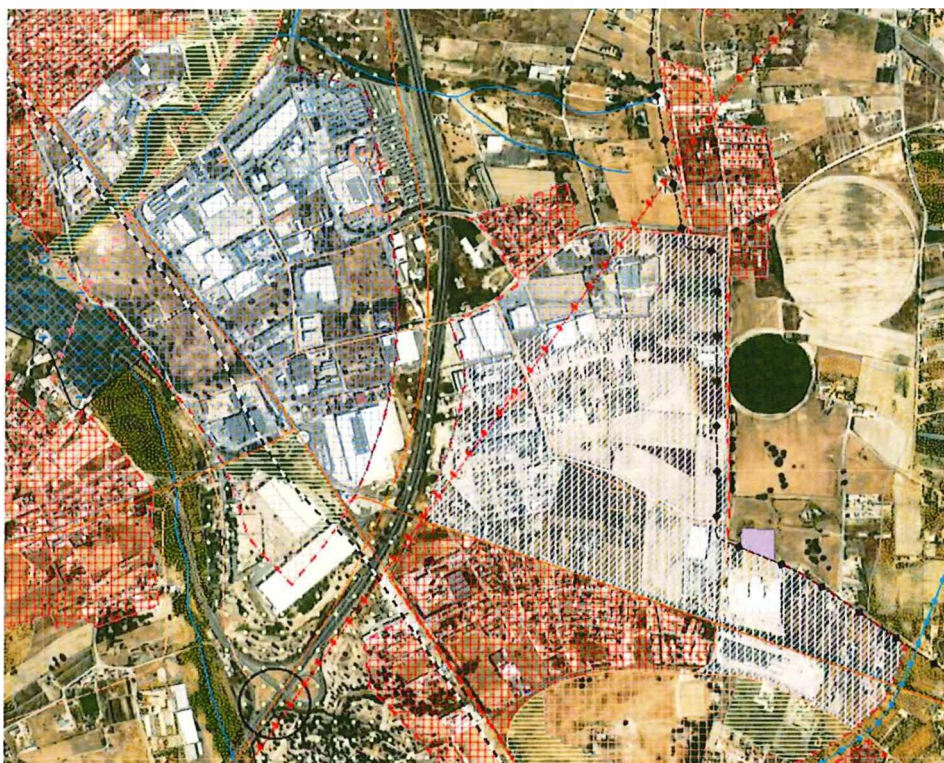


Figura 1 - Extrato da Carta de Ordenamento do PDM do Montijo em vigor (Área industrial do Afonsoeiro, Pau Queimado, Vaza Borracha – Fonte:CMM) – área existente



Figura 2 - Extrato da Carta de Ordenamento do PDM do Montijo em vigor (Área industrial do Seixalinho – Fonte: CMM) – área existente

As figuras 1 e 2 apresentam os principais perímetros das áreas atuais com usos industriais (existentes e propostos - cor roxa), que correspondem a locais contíguos às áreas a sujeitar a reclassificação e que se identificam a posteriormente.

Nas figuras 3 e 4 apresentam as áreas destinadas a atividades existentes (classificadas no PDM do Montijo como Áreas Industriais e Industriais Propostas) e as áreas de reclassificação destinadas ao aumento desses locais (a prever com os mesmos índices do PDM para área industrial), sobre a base da estrutura cadastral.

Verifica-se uma dimensão média da parcela inferior a 2ha, o que tem limitado a localização de um conjunto significativo de atividades económicas que procuram áreas com dimensão superior, conduzindo a operações de emparcelamento - que se revestem de grande morosidade e complexidade, e existem já muitas empresas instaladas em várias dessas parcelas.

A oportunidade de mobilizar terreno rústico de maior dimensão cadastral permite ultrapassar essa situação, nos locais referidos.

Neste contexto, a disponibilização de solo destinado a atividades económicas constitui uma medida de planeamento necessário para o Município responder de forma organizada às oportunidades de investimento. Não se trata, portanto, de criar oferta imobiliária sem fundamento, mas de preparar o território para responder a necessidades de forma objetiva e compatível com a estratégia municipal de desenvolvimento.

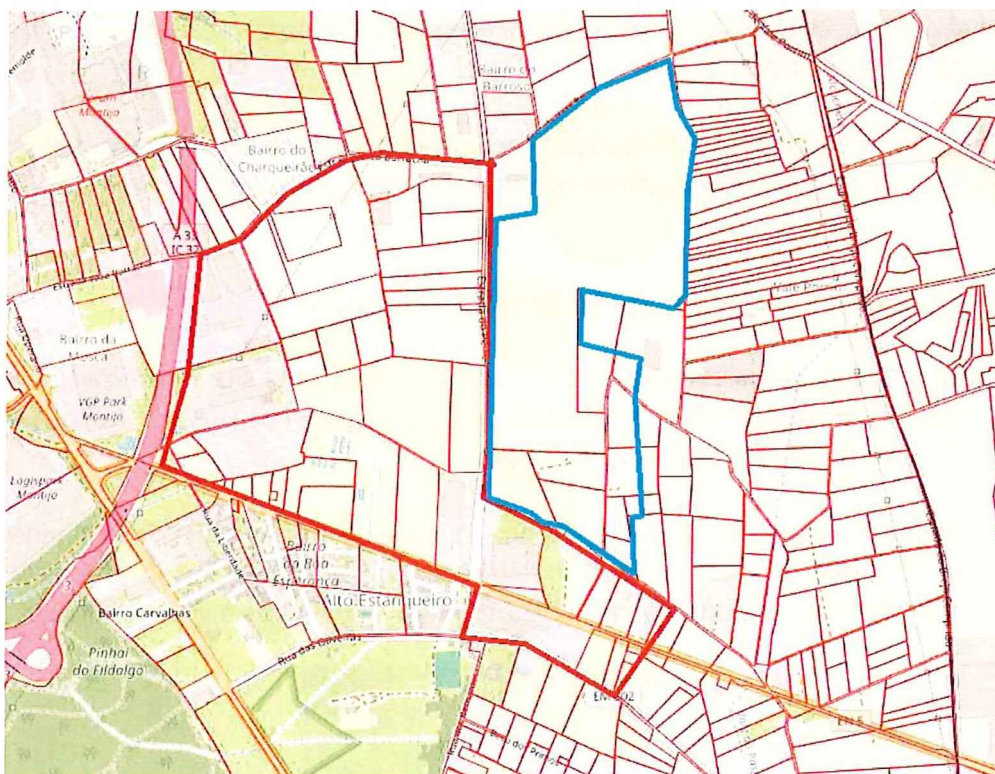


Figura 3 - Estrutura cadastral na área industrial de Afonsoeiro / Pau Queimado (Fonte: DGT); Vermelho (Espaço industrial do atual PDM), Azul (ampliação prevista pela reclassificação)

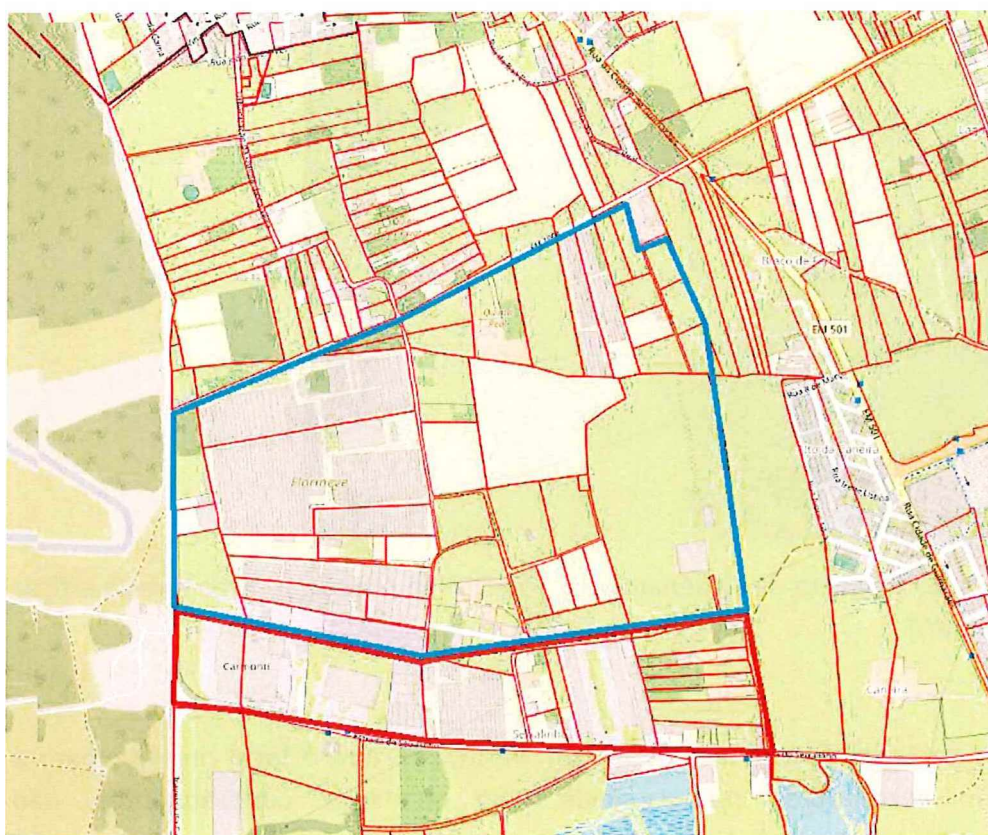


Figura 4 - Estrutura cadastral na área industrial do Seixalinho (Fonte: DGT) ; Vermelho (Espaço industrial do atual PDM), Azul (ampliação prevista pela reclassificação)

2.3. Delimitação das áreas a sujeitar ao procedimento de reclassificação do Solo, ao abrigo do artigo 72-Aº do RJIGT

As áreas a sujeitar a procedimento de reclassificação de solo rústico ao abrigo do artigo 72-Aº do RJIGT, na sua atual redação, correspondem às delimitações inscritas nas figuras seguintes .

1. Ampliação na União das Freguesias de Atalaia e Alto Estanqueiro-Jardia

A primeira área a propor para reclassificação corresponde a uma área localizada ao longo da Estrada Municipal N.º 502, confinante com o Espaço Industrial / Industrial Proposto, nos termos do PDM atualmente em vigor.

Esta área a ampliar está classificada como “Espaço Agrícola – Área Agrícola não incluída na RAN” – padrão branco/cinza – e inclui também uma parcela que se encontra classificada como “Espaço de indústria extractiva/mineira” – indicada a violeta (Fig.5).

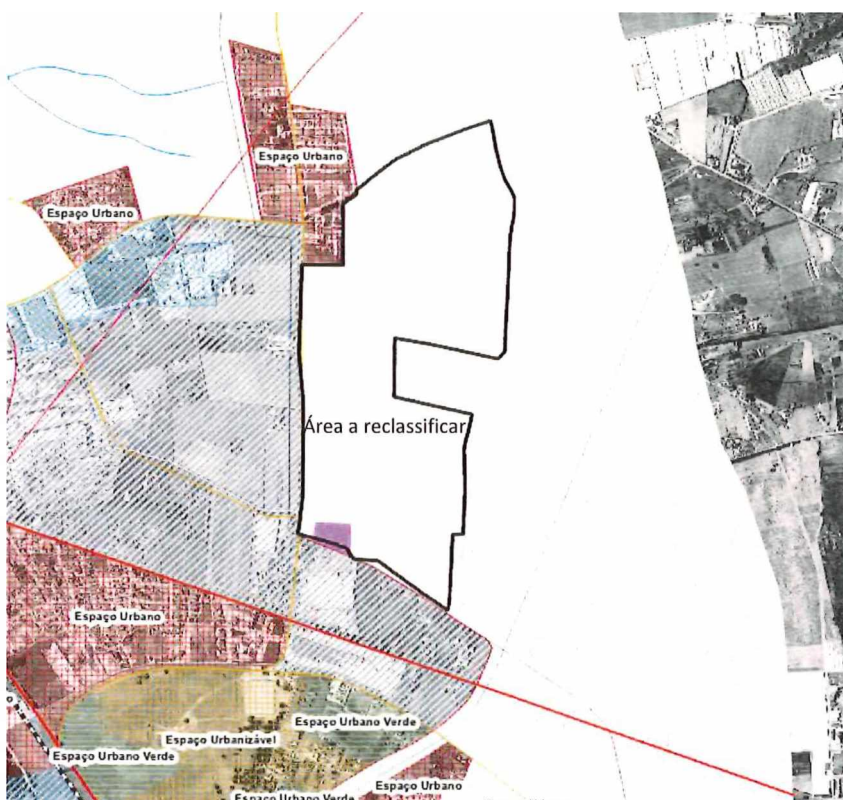


Figura 5 – Extrato da Carta de Ordenamento do PDM do Montijo – Área a reclassificar n.º1 . Fonte: CMM

Analisando a Carta de Condicionantes (fig.6), verifica-se que o local previsto para a reclassificação apresentada não coincide com quaisquer condicionantes, não abrangendo a Reserva Agrícola Nacional (RAN), conforme se verifica.

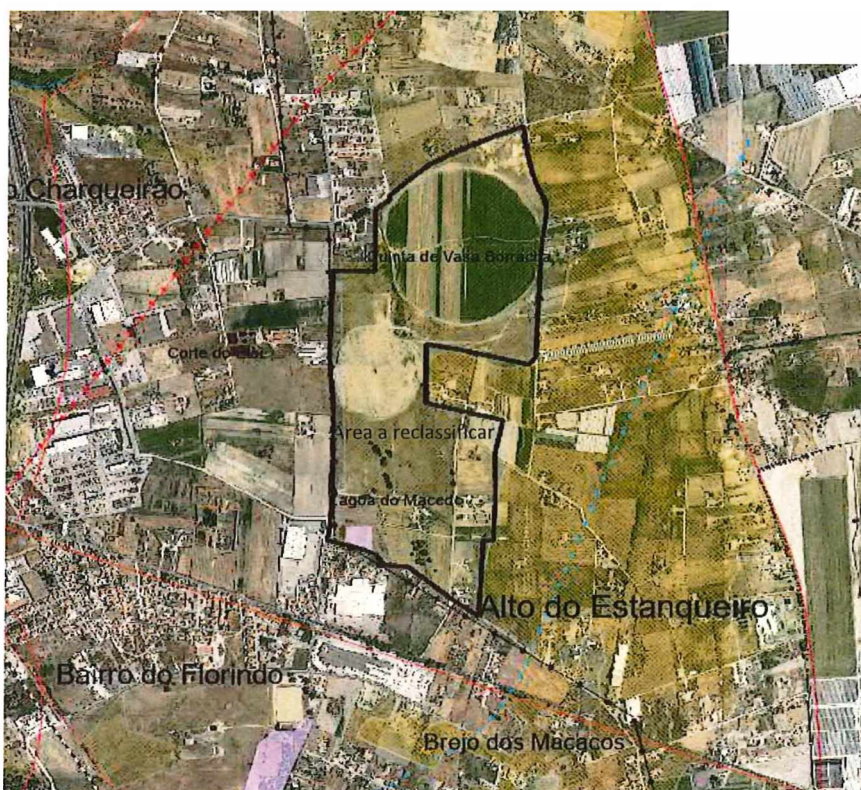


Figura 6 – Extrato da Carta de Condicionantes do PDM do Montijo – Área a reclassificar n.º1 – Fonte: CMM

Considerando que o PDM do Montijo não contém a homologação da Carta de REN, deverá a entidade que se constitui como autoridade nesta matéria (CCDRLVT) proceder à emissão de parecer relativamente a esta condicionante.

A figura 7 ilustra o enquadramento desta área no modelo de ordenamento previsto em sede de revisão do PDM do Montijo.

Verifica-se que esta área confina com a Estrada Municipal 501, está junto a infraestruturas, designadamente de água e saneamento, e que se prevê enquadrar num novo conjunto de vias de distribuição de tráfego gerado pelo perímetro de atividades económicas mais alargado a toda a zona, desde o Afonsoeiro até ao Alto Estanqueiro.

Isto permite estabelecer uma via de características circulares interligando várias vias de nível hierárquico superior e que evita a contaminação das vias locais circundantes com níveis excessivos de tráfego gerado por pelas mesmas.

Este conjunto de vias pode ser inferido pelas linhas a tracejado vermelho visíveis no extrato apresentado na figura 7.

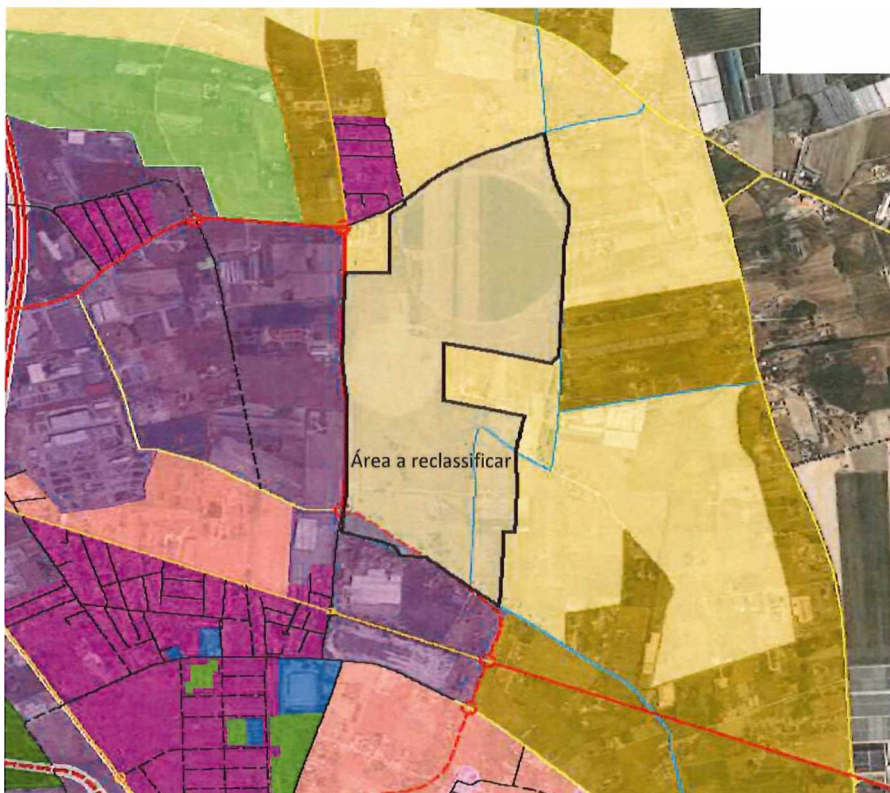


Figura 7 – Extrato da Carta de Ordenamento – Revisão do PDM (versão preliminar) –
Fonte: CMM

2. Ampliação na União das Freguesias de Montijo e Afonsoeiro

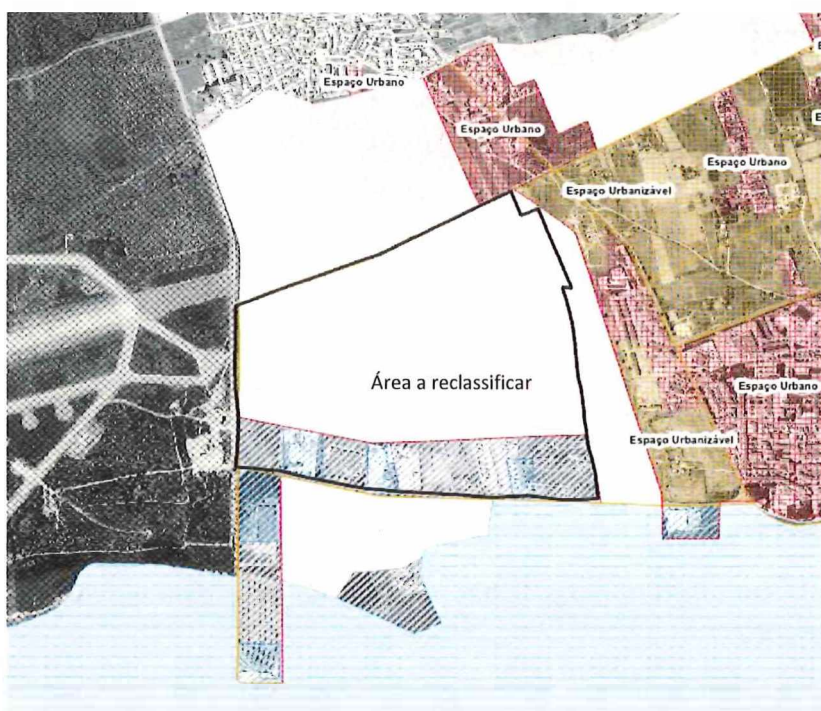


Figura 8 – Extrato da Carta de Ordenamento do PDM do Montijo – Área a reclassificar
n.º2 . Fonte: CMM

A área n.º 2 a propor para reclassificação, constitui-se a Norte do perímetro delimitado no atual PDM como Espaço Industrial / Industrial Proposto, desenvolvido ao longo da Estrada do Seixalinho e que se delimita a Oeste pela estrada que delimita a vedação da Base Aérea N.º6 e a Norte pela Estrada Real. (fig.8 e 9)

Esta área encontra-se atualmente classificada na sua totalidade como “Espaço Agrícola – Área Agrícola não incluída na RAN”.



Figura 9 – Extrato da Carta de Condicionantes do PDM do Montijo – Área a reclassificar n.º2 – Fonte: CMM

Verifica-se igualmente que as parcelas em causa não coincidem com quaisquer condicionantes.

No entanto, considerando que o PDM do Montijo não contém a homologação da Carta de REN, deverá a entidade que se constitui como autoridade nesta matéria (CCDRLVT) proceder à emissão de parecer relativamente a esta condicionante.

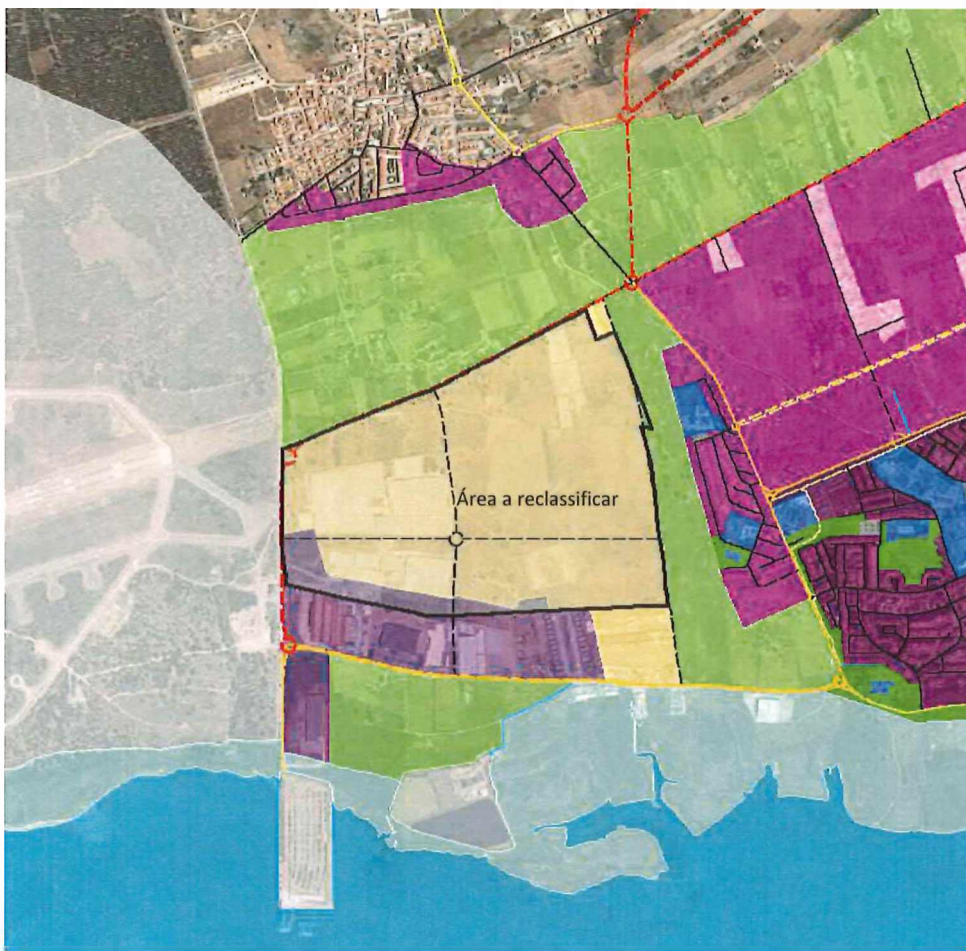


Figura 02 – Extrato da Carta de Ordenamento – Revisão do PDM (versão preliminar) –
Fonte: CMM

A figura 10 mostra o enquadramento da área a reclassificar no modelo de ordenamento previsto em sede de revisão do PDM do Montijo, em que considera promover um melhor enquadramento de toda esta zona, considerando as pujantes atividades económicas que se têm desenvolvido não só no perímetro já atualmente inserido em categorias de solo industrial, mas também a profusão de atividades relacionadas com a floricultura e de serviços de distribuição em solo que ainda se encontra classificado como rústico.

Assim, considera-se que todo este setor necessita de um enquadramento territorial não apenas em matéria relacionada com a classificação do solo, por forma a qualificar as atividades económicas já presentes, mas também a estabelecer uma matriz de ordenamento territorial, que inclua toda a rede rodoviária estruturante, proporcionando o necessário equilíbrio entre as funções de produção, bem como as corretas condições de acessibilidade ao cais fluvial, ao mesmo tempo que estabelece o necessário equilíbrio entre a área do cais, a área de atividades económicas, o perímetro urbano da cidade e ainda todo o espaço natural que corresponde às zonas húmidas junto à margem do Estuário do Tejo.

Releve-se que, por forma a respeitar precisamente esses princípios de equilíbrio e desenvolvimento harmonioso, será enquadrado em sede de revisão do PDM o corredor verde que não só corresponde a um corredor ecológico previsto no PROTAML, como servirá precisamente para garantir a necessária compatibilização entre as atividades económicas e a função predominantemente urbana e residencial do perímetro urbano da cidade do Montijo, a Oeste.

2.4 Enquadramento territorial das áreas a reclassificar

A reclassificação de solo rústico em solo urbano destinada à instalação de atividades económicas constitui uma decisão de natureza eminentemente estratégica, cuja fundamentação não pode limitar-se à análise das características intrínsecas da área proposta.

Pelo contrário, exige a compreensão da evolução recente do território municipal, das dinâmicas económicas da Área Metropolitana de Lisboa, da posição do Município do Montijo na estrutura regional e das perspetivas de desenvolvimento associadas às principais infraestruturas de mobilidade e logística.

Neste contexto, a presente proposta não deve ser entendida como uma simples ampliação de uma área industrial existente, mas como um instrumento de concretização da estratégia territorial do Município, destinado a reforçar a sua competitividade económica, aumentar a capacidade de atração de investimento e promover um modelo de desenvolvimento territorial mais equilibrado.

O Município do Montijo integra a Área Metropolitana de Lisboa (AML), constituindo um dos principais territórios da margem sul do estuário do Tejo.

Com uma área aproximada de **348 km²**, é um dos maiores municípios da AML em extensão territorial, apresentando simultaneamente uma reduzida densidade populacional quando comparado com os municípios centrais da região.

Esta circunstância traduz-se numa importante disponibilidade territorial, que assume crescente relevância no atual contexto de expansão das atividades económicas metropolitanas.

Nas últimas três décadas, o Montijo deixou de desempenhar exclusivamente funções de suporte agrícola e residencial, assumindo progressivamente um papel de interface entre a Área Metropolitana de Lisboa, a Península de Setúbal e o corredor logístico nacional. A construção da Ponte Vasco da Gama constituiu um marco decisivo nesta transformação.

A redução significativa dos tempos de deslocação entre Lisboa e a margem sul alterou profundamente a posição relativa do Município na estrutura metropolitana, potenciando a instalação de novas atividades económicas e o crescimento da procura imobiliária.

Posteriormente, a entrada em funcionamento da A12 e da A33 reforçou ainda mais esta centralidade logística.

Hoje, o Montijo encontra-se inserido num dos principais eixos de circulação de mercadorias do país, estabelecendo ligações rápidas:

- ao Porto de Lisboa;
- ao Porto de Setúbal;
- ao Aeroporto Humberto Delgado;
- à A2;
- à A6;
- ao corredor Lisboa-Madrid;
- ao eixo industrial da Península de Setúbal.

Esta localização constitui uma das principais vantagens competitivas do Município.

Por outro lado, a estrutura económica do Montijo sofreu também profundas alterações nas últimas décadas.

Tradicionalmente assente nas atividades agrícolas e pecuárias, na produção vinícola e em pequenas indústrias locais como a indústria corticeira, o concelho conheceu um processo gradual de terciarização e diversificação económica.

A expansão da Área Metropolitana de Lisboa conduziu ao aparecimento de novos setores de atividade, designadamente:

- logística;
- distribuição;
- comércio grossista;
- serviços às empresas;
- indústria transformadora ligeira;
- armazenamento.

Paralelamente, registou-se um aumento da procura por espaços destinados à instalação de empresas cuja localização depende essencialmente da proximidade às grandes infraestruturas rodoviárias.

Embora o Município disponha atualmente de algumas áreas destinadas a atividades económicas, a oferta apresenta limitações ao nível da dimensão das parcelas, da disponibilidade imediata e da capacidade de resposta à procura emergente.

Consequentemente, verifica-se uma crescente pressão sobre os serviços municipais para a disponibilização de novos espaços empresariais.

Outro aspeto favorável da área corresponde à proximidade de diversas infraestruturas públicas já instaladas.

A continuidade física com o atual espaço empresarial permite prever o prolongamento das redes de:

- abastecimento de água;
- drenagem de águas residuais;
- drenagem pluvial;
- energia elétrica;
- telecomunicações;
- iluminação pública.

A utilização destas infraestruturas existentes reduz significativamente os custos públicos e privados associados à futura urbanização.

Além disso, permite uma execução faseada da operação urbanística, adaptando a expansão das redes ao ritmo efetivo de ocupação empresarial.

2.4.1. Compatibilidade funcional com a envolvente

A análise da envolvente imediata demonstra que a localização proposta apresenta reduzida conflitualidade funcional.

A pré-existência de áreas de vocação industrial vem estabelecer um princípio correto e que decorre da legislação de coerência e continuidade na classificação, que contribui para a otimização de recursos e de infraestruturas existentes.

Por outro lado, verifica-se uma distância suficiente relativamente aos principais núcleos habitacionais, permitindo minimizar conflitos decorrentes da circulação de veículos pesados, do funcionamento industrial ou de outras atividades empresariais.

As materializações destes processos de reclassificação contribuem igualmente para reforçar a especialização funcional desta parte do território municipal, evitando fenómenos de dispersão industrial e promovendo uma organização territorial mais eficiente.

2.4.2. Enquadramento na proposta de revisão do PDM do Montijo

A reclassificação de solo rústico em solo urbano constitui uma medida excecional no quadro da política pública de solos, exigindo uma demonstração objetiva da sua necessidade e da sua adequação às dinâmicas territoriais e económicas existentes.

O artigo 72.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial não deve ser interpretado como um mecanismo destinado à mera expansão dos perímetros urbanos, mas como um instrumento de resposta a necessidades concretas de instalação de

atividades económicas cuja satisfação não seja possível através da utilização do solo urbano existente.

Assim, importa demonstrar que o Município do Montijo enfrenta efetivamente uma necessidade de reforço da oferta de solo destinado à localização de atividades empresariais.

A presente análise baseia-se na evolução recente da economia municipal, na dinâmica empresarial da Área Metropolitana de Lisboa, na procura identificada pelos serviços municipais, na evolução dos setores industrial e logístico e nas perspetivas de desenvolvimento regional.

Pretende-se demonstrar que a criação de uma nova área destinada a atividades económicas não constitui apenas uma oportunidade de valorização territorial, mas uma necessidade estratégica para assegurar a competitividade futura do Município.

Embora a presente proposta implique uma alteração da classificação do solo relativamente ao Plano Diretor Municipal atualmente em vigor, importa salientar que a solução agora proposta se encontra alinhada com a estratégia territorial definida no processo de revisão do PDM.

A revisão do Plano Diretor Municipal identifica como objetivos estratégicos:

- reforçar a capacidade económica do concelho;
- aumentar a oferta de solo destinado a atividades económicas;
- potenciar a localização privilegiada do Município;
- reforçar a competitividade territorial;
- consolidar áreas empresariais existentes.

A presente proposta constitui uma concretização antecipada destes objetivos estratégicos.

Desta forma, a reclassificação não representa uma alteração do modelo territorial preconizado pelo Município, mas antes uma antecipação da sua concretização relativamente a uma área cuja necessidade de desenvolvimento económico se encontra já amplamente demonstrada.

Esta circunstância assume particular relevância na apreciação da coerência territorial da proposta.

A proposta deverá respeitar integralmente as servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis. Assim, a área objeto da reclassificação não integra áreas classificadas ao abrigo da Rede Nacional de Áreas Protegidas nem se encontra abrangida por valores naturais cuja conservação seja incompatível com o uso proposto.

De igual modo, confirma-se a inexistência de condicionantes decorrentes da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional, considerando que o atual PDM do Montijo não dispõe de Carta de REN homologada e se lhe aplica o regime transitório previsto no Regime Jurídico da REN atualmente em vigor.

A proposta prevê ainda que a futura operação urbanística integre soluções de qualificação ambiental, nomeadamente:

- corredores verdes;
- arborização dos espaços públicos;
- medidas de integração paisagística;
- soluções de sustentabilidade no que respeita aos recursos hídricos e à rede hidrográfica local.
- criação de cortinas arbóreas;
- utilização de espécies autóctones.

Considerando que a futura urbanização destas áreas implicará a impermeabilização parcial do solo e que esta circunstância exige particular atenção à gestão das águas pluviais, recomenda-se ainda que os futuros projetos urbanísticos a implementar incorporem princípios de drenagem urbana sustentável sempre recomendados pelos serviços camarários e pelos SMAS, designadamente:

- bacias de retenção;
- pavimentos permeáveis;
- valas de infiltração;
- zonas verdes drenantes;
- aproveitamento de águas pluviais.

Estas soluções permitirão minimizar o aumento do escoamento superficial e reduzir o risco de cheias locais, devendo ser garantida também a proteção das linhas de drenagem existentes, evitando a sua ocupação direta.

A implementação de programas urbanísticos que tenham em conta os princípios acima elencados tem por base a implementação de um programa de reclassificação assente não só na resposta às necessidades que decorrem do desenvolvimento económico local, como também o respeito pelos valores de sustentabilidade ambiental, no que respeita a:

- recursos hídricos
- solos
- qualidade do ar
- ruído
- biodiversidade

3. CONCLUSÕES E PROPOSTA DE DECISÃO

3.1 Síntese da fundamentação

A análise desenvolvida ao longo do presente relatório permitiu demonstrar que a proposta de reclassificação de solo rústico em solo urbano, com a categoria de Espaço de Atividades Económicas, reúne os pressupostos técnicos, jurídicos e territoriais exigidos pelo artigo 72.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Da análise efetuada resulta que:

- o Município do Montijo enfrenta uma crescente procura de solo destinado à instalação de atividades económicas, particularmente nos setores industrial, logístico e de armazenagem;
- a oferta atualmente disponível revela-se insuficiente para responder, de forma eficaz, às necessidades de localização de novas empresas e à estratégia de desenvolvimento económico municipal;
- as áreas objeto da proposta apresentam características territoriais particularmente favoráveis, designadamente pela sua continuidade com espaços classificados como Áreas Industriais e Industriais propostas, pela excelente acessibilidade regional, pela reduzida conflitualidade com usos sensíveis e pela possibilidade de aproveitamento das infraestruturas existentes;
- a solução proposta revela-se coerente com a estratégia de desenvolvimento territorial do Município e com as orientações em definição no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal;
- a reclassificação contribui para reforçar a competitividade económica do concelho, criar emprego, diversificar a base produtiva e consolidar um modelo de ocupação do território mais eficiente e sustentável.

Em face da análise realizada, considera-se demonstrado que a proposta satisfaz os pressupostos essenciais do procedimento simplificado de reclassificação de solos, designadamente:

- existência de interesse público municipal relevante;
- necessidade de disponibilização de solo para atividades económicas;
- compatibilidade com a estratégia territorial municipal;
- localização territorialmente adequada;
- inexistência de incompatibilidades insanáveis com as principais condicionantes territoriais, sem prejuízo da confirmação a efetuar pelas entidades competentes no âmbito da conferência procedimental;
- possibilidade de desenvolvimento de uma operação urbanística racional, faseada e ambientalmente integrada.

A proposta representa uma oportunidade para consolidar polos empresariais estrategicamente localizados, potenciando as vantagens competitivas do Município do Montijo no contexto da Área Metropolitana de Lisboa.

A concentração da expansão na continuidade de uma áreas industriais existentes promove uma utilização mais eficiente do solo, reduz os custos de infraestruturação, evita a dispersão urbana e contribui para uma gestão territorial mais racional.

Os impactes negativos identificados são, na sua maioria, localizados e suscetíveis de mitigação através das soluções de planeamento e de urbanização a adotar nas fases subsequentes do processo.

Em contrapartida, os benefícios económicos, sociais e territoriais apresentam natureza estrutural e permanente, justificando a adoção da solução proposta.

3.2 Conclusão e proposta

Face ao exposto, considera-se que se encontram reunidas as condições para que a Câmara Municipal delibere promover o procedimento simplificado de reclassificação de solo rústico em solo urbano, destinado à instalação de atividades económicas, nos termos do artigo 72.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Propõe-se, assim, que seja desencadeado o respetivo procedimento, compreendendo:

- a elaboração da proposta de reclassificação e respetivas peças instrutórias;
- a realização da consulta pública, pelo prazo legalmente previsto;
- a realização da conferência procedimental com as entidades competentes;
- a ponderação dos contributos recolhidos e eventual introdução dos ajustamentos considerados necessários;
- a submissão da proposta à Assembleia Municipal para aprovação;
- a publicação da deliberação final em Diário da República e a atualização do Plano Diretor Municipal.

Montijo, Julho 2026

