C. M. CASTELO DE PAIVA
PRESENTE NA REUNIÃO DE 2025.05.27
DELIBERAÇÃO
Deliberado por unanimidade aprovar a presente proposta

MUNICÍPIO DE CASTELO DE PAIVA
CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA E TERRITORIAL

INFORMAÇÃO		
	Fl. n.º :	1 de 3
	Proc. n.º :	356/24
	Data:	20-05-2025
	Classif.	
	Ref. :	

Assunto:	**PROPOSTA DE RECLASSIFICAÇÃO DE SOLO RÚSTICO EM URBANO, EM REAL, PARA ATIVIDADES ECONÓMICAS**

De:	**Para:** Presidente da Câmara – Eng.º José Rocha
Parecer:	**Despacho:** Concordo, remeta-se a reunião de executivo José Rocha (PRESIDENTE DA CÂMARA) 20-05-2025
Deliberação:	

A Divisão de Gestão Urbanística e Territorial, vêm pelo presente informar e propor o seguinte:

Considerando que:

1. Os sócios-gerentes da empresa Auto Irmãos Bateira Nunes, Lda, na qualidade de proprietários do terreno registado com o número de matriz 3410, sob artigo 3410 sito no lugar de Chã, Freguesia de Real, do Concelho de Castelo de Paiva, vêm requerer a reclassificação de uso do solo do referido artigo de Espaço Florestal para Espaço Industrial;

2. A área identificada no limite estabelecido pelo referido artigo, nos termos do PDM em vigor – Aviso n.º 3068-B/2021, publicado no Diário da República 2.ª Série, n.º 34 de 18 de fevereiro de 2021, Declaração n.º 83/2021 publicada a 1.ª Correção Material no Diário da República 2.ª Série, n.º 146 de 29 de julho de 2021, Aviso n.º 21516/2022 publicada a 2.ª Correção Material no Diário da República 2.ª Série, n.º 218 de 11 de novembro de 2022, Aviso n.º 21517/2022 publicada a 1.ª Alteração por Adaptação no Diário da República 2.ª série, n.º 218 de 11 de novembro de 2022, e ao nível do uso do solo:

MUNICÍPIO DE CASTELO DE PAIVA
CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA E TERRITORIAL

Relatório de Confrontação (cfr. extratos do PDM em vigor em anexo)

- **Defesa da Floresta**
  - Mapa de Perigosidade de Incêndio Rural
    - (31.93 %) Muito Baixa
    - (56.78 %) Baixa
    - (10.19 %) Média
  - Faixas de gestão de combustível
    - (15.25 %) 2021
  - Carta de Ocupação de Solo 2018 (IFN)
    - (100.00 %) 5. Florestas
- **PDM 2020**
  - **Ordenamento I - Qualificação do Solo**
    - Solo Rústico
      - Espaços florestais
        - (98.94 %) de uso misto silvícola e agrícola
    - Solo Urbano
      - (1.06 %) Espaços de atividades económicas
  - **Ordenamento II - Salvaguardas e Execução do Plano**
    - Áreas de Gestão de Risco
      - (70.69 %) Faixas de Gestão de Combustível
    - Estrutura Ecológica Municipal
      - (21.09 %) Estrutura Ecológica Complementar
    - Solo Urbano
      - (1.06 %) Solo Urbano
  - **Condicionantes I - Condicionantes Legais**
    - Recursos Hídricos
      - (0.00 %) (NC) Leitos e Margens de Cursos de água
      - (5.77 %) Leitos e Margens de Cursos de água (Proteção 10m)
    - Programa da Execução do Solo Urbano
      - (1.06 %) Rede de Saneamento

3. Atualmente, a área em causa encontra-se maioritariamente classificada em solo rústico, na categoria de Espaços Florestais de uso misto silvícola e agrícola, em contiguidade com solo urbano, a norte, na categoria de Espaços de Atividades Económicas, e com solo rústico, a este e a sul, na categoria de Espaços Agrícolas.

   No que respeita a outras disposições previstas para a área em questão, o PDM identifica ainda uma mancha vertical pertencente à Estrutura Ecológica Complementar, na área nascente da área a reclassificar, assim como a Faixa de Gestão de Combustível de 100m ao 'aglomerado'.

   Relativamente à Planta de condicionantes, a área em causa não se encontra abrangida por áreas sensíveis, REN ou RAN, nem qualquer servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

No entanto, o PDM apresenta na planta de outras condicionantes – florestais, zonas de alta ou muito alta perigosidade de incêndio, contudo esta restrição de utilidade pública está associada à ocupação efetiva de áreas florestais no momento da intervenção, como tal, na carta de perigosidade estrutural de incêndio rural esta área já não apresenta qualquer área de perigosidade alta ou muito alta.

Na nossa visita ao local, constatamos que efetivamente esta área já não apresenta qualquer floresta.

Nestes termos:

4. É possível a reclassificação do solo rústico em urbano, na contiguidade de solo urbano, destinado a atividades económicas, de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, ao abrigo do n.º 4 do Artigo 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), constante do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual e, supletivamente, do Artigo 72.º-A introduzido pela publicação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, usualmente designado como SIMPLEX.

5. Em causa está a reclassificação de solo (de rústico para urbano) e, por conseguinte, a sua requalificação (de espaço florestal, dominantemente, para área de atividades económicas) de uma área com cerca de 2.07ha (ver plantas anexas), na freguesia de Real.

6. A área a reclassificar é para afetar exclusivamente a espaço de atividades económicas, quer para permitir ampliações de empresas existentes, quer para albergar empresas que têm procurado o concelho com necessidades específicas que não existem no tecido empresarial do PDM em vigor, nomeadamente unidades industriais e de logística.

7. A área em apreço é muito bem servida por acessibilidade rodoviária, facto crucial nestas atividades, o que permite retirar o tráfego pesado dos aglomerados urbanos e equilibrar a oferta de solo às exigências do mercado, criando áreas empresariais modernas e com infraestruturas de ponta, capazes de satisfazer o mercado para diferentes tipologias de empresas, promovendo assim o desenvolvimento económico local e regional.

8. O Município de Castelo de Paiva procura com este procedimento simplificado de reclassificação dos solos ao PDM, operacionalizar a gestão do território e definir e concretizar uma opção estratégica de ordenamento e desenvolvimento do território consentânea com a evolução de que o município tem sido alvo, assente numa política de promoção do desenvolvimento e coesão social, económica e territorial, no respeito pelas especificidades existentes e antecipando as necessidades futuras.

MUNICÍPIO DE CASTELO DE PAIVA
CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA E TERRITORIAL

9. Compete aos órgãos municipais avaliar a aplicação dos instrumentos de gestão territorial eficazes, procurando permanentemente adapta-los à realidade da conjuntura económica e social em que assenta o potencial crescimento de um território que se quer sustentável, tornando-os instrumentos capazes de atrair e mobilizar os cidadãos, as instituições e as empresas com vista a promoção de novos investimentos em sectores e atividades económicas, promotores do desenvolvimento local e da sustentabilidade das suas populações.

Face ao antedito, somos a propor:

Que a Câmara Municipal de Castelo de Paiva, aprove a seguinte proposta:

A Câmara Municipal, nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 72.º-A e 119º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual), delibera determinar a abertura do procedimento de reclassificação dos solos do Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva, e expressamente:

a) Determinar o início do procedimento por deliberação a publicar na 2.ª série da Diário da República e a divulgar através da comunicação social e da página da internet do município;

b) Aprovar o relatório (e plantas complementares) que fundamentam o procedimento, denominado de Relatório de Fundamentação;

c) Promover uma única consulta pública, com duração mínima de 10 dias;

d) Promover uma conferência procedimental com todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas relevantes em função da matéria da proposta do 1.º procedimento simplificado de reclassificação e requalificação dos solos do Plano Diretor Municipal de Castelo de Paiva, durante o período estabelecido para consulta pública;

e) Submeter a proposta à aprovação da assembleia municipal, após a realização da conferência procedimental, decorrido o prazo de consulta pública e feitas as alterações que a Câmara Municipal entender necessárias;

f) Publicar na 2.ª série do Diário da República o Aviso inerente à deliberação da assembleia municipal que aprova o procedimento.

MUNICÍPIO DE CASTELO DE PAIVA
CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA E TERRITORIAL

Conforme documentação anexa:

01_ Extratos PDM em Vigor;

02_Relatório de Fundamentação - Reclassificação do Solo Rústico em Urbano para Espaço de Atividades Económicas;

03_Planta de Ordenamento I - F135-3 - Localização da área objeto de reclassificação;

04_Planta de Ordenamento I - F135-3 - Área com nova reclassificação.

À Consideração Superior.

O Chefe de Divisão.

Ricardo Coelho (CHEFE DE DIVISÃO MUNICIPAL) 20-05-2025