PROPOSTA

Reclassificação do Solo Rústico em Urbano para Espaço de Atividades Económicas

MUNICÍPIO DE CASTELO DE PAIVA

Consultores em Ordenamento do Território, Urbanismo, Reabilitação e Ambiente, Lda.

1. OBJETO

A presente proposta tem como objeto a reclassificação do solo rústico em urbano de uma área com cerca de 2,07ha na freguesia de Real, mais precisamente na sua extremidade norte, para espaço de atividades económicas a afetar a unidades industriais, de logística e de serviços complementares. De salientar, a boa acessibilidade apresentada, pois confina em grande extensão com a ex-N222 (figura 1).



Figura 1 - Delimitação da área a reclassificar para espaço de atividades económicas

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

O artigo 72.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) resulta da recente alteração a este diploma introduzida por força da publicação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, usualmente designado como SIMPLEX, alterado pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro e Lei nº 53-A/2025, de 9 de abril.

Dispõe este artigo:

1 - Os municípios podem determinar a reclassificação do solo rústico em solo 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 de natureza industrial, de armazenagem ou logística e serviços de apoio, ou a portos secos;*
>
> *b) O espaço não se localize em áreas sensíveis, Reserva Ecológica Nacional ou Reserva Agrícola Nacional.*

2 - A proposta de reclassificação é elaborada pela Camara 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, e estando expressamente proibida a emissão de qualquer parecer escrito, 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.

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

Como referido no ponto 1, a área a sujeitar ao presente procedimento simplificado de reclassificação dos solos localiza-se na freguesia de Real, num espaço limitado, a nascente e a sul, pela Estrada Nacional Desclassificada 222 e a norte e oeste pela Rua Além da Ponte. A área em causa encontra-se no limite fronteiriço com a União de Freguesias de Sobrado e Bairros, e encontra-se ocupada por espaços descobertos ou com pouca vegetação.

4. ENQUADRAMENTO NO PDM

A Revisão do PDM de Castelo de Paiva foi publicada através do Aviso 3068-B/2021, de 18 de fevereiro, tendo sido sujeita às seguintes alterações:

- 1.ª correção material: Declaração n.º 83/2021, de 29 de julho;
- 1.ª alteração por adaptação: Aviso 21517/2022, de 11 de novembro;

- 2.ª correção material: Aviso n.º 21516/2022, de 11 de novembro;
- 2.ª alteração por adaptação: Aviso n.º 10797/2023, de 1 de junho.

Atualmente, a área em causa encontra-se classificada em solo rústico e qualificada 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 (ver figura 2).

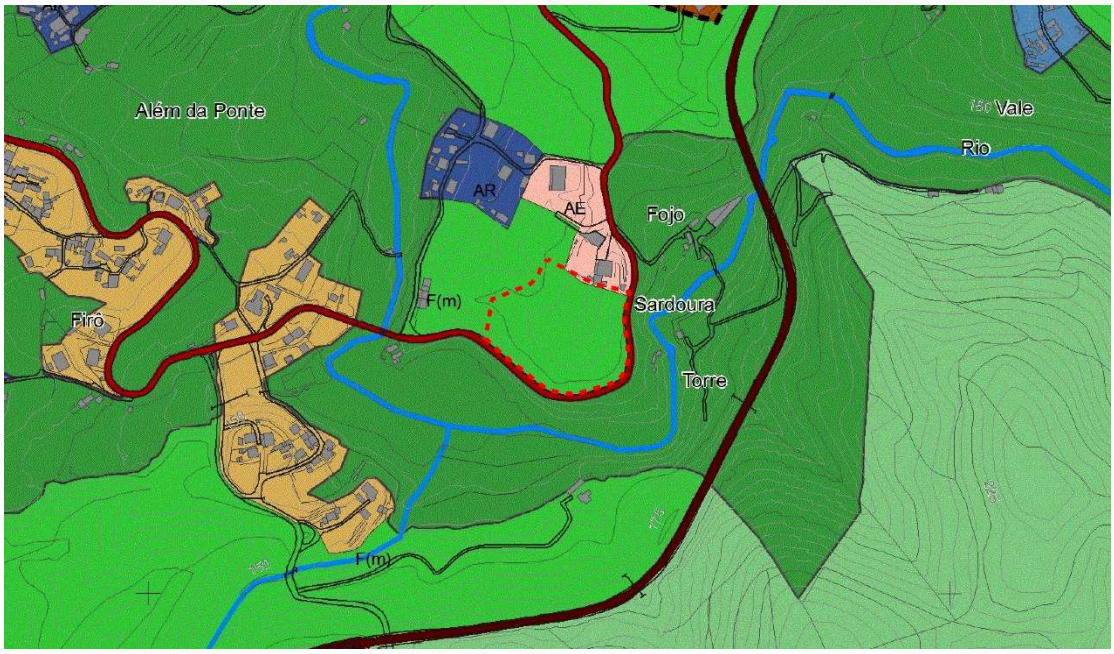

Figura 2 - Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

No que respeita a outras disposições previstas para a área em questão, o PDM identifica na planta de salvaguardas uma mancha pertencente à Estrutura Ecológica Complementar, na área nascente da área a reclassificar, assim como a Faixa de Gestão de Combustível de 100m ao 'aglomerado' (ver figura 3).

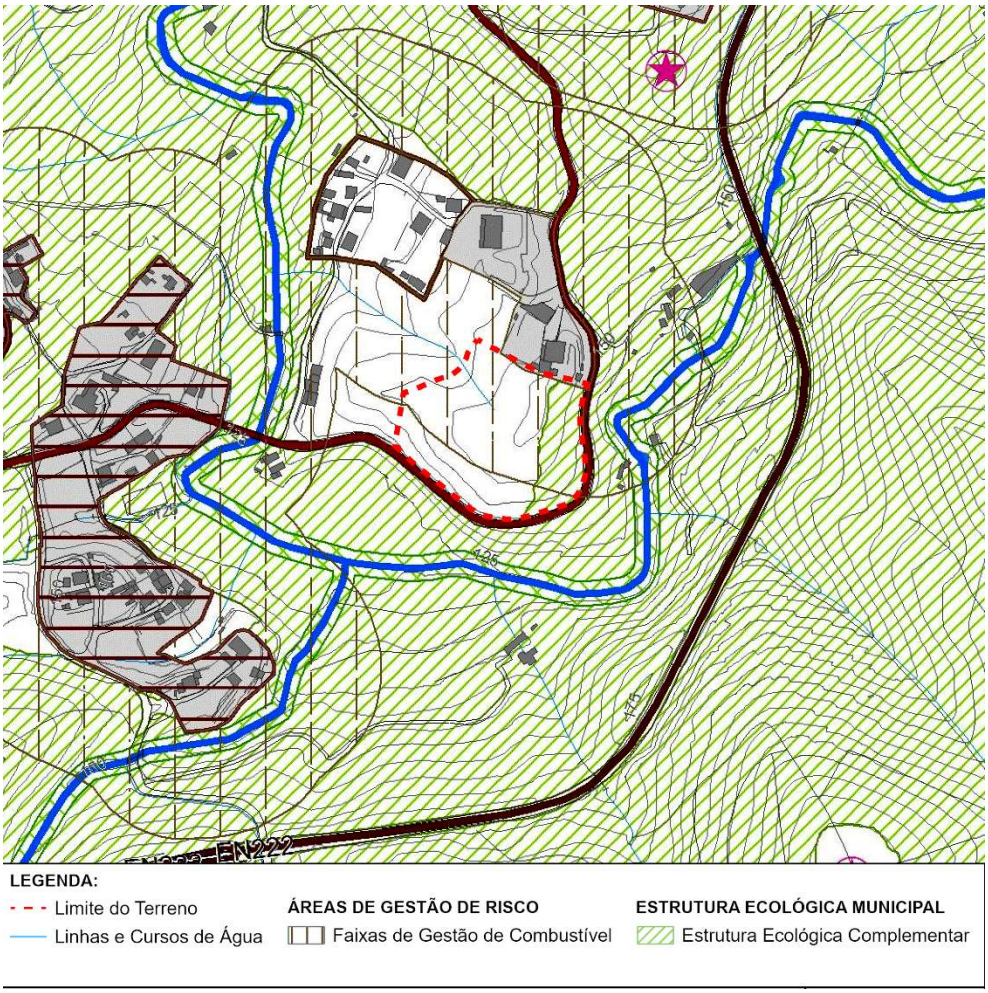

Figura 3 - Extrato da Planta de Ordenamento – Salvaguardas e Riscos ao Uso do Solo

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 geral (ver figura 4 e figura 5, respetivamente).

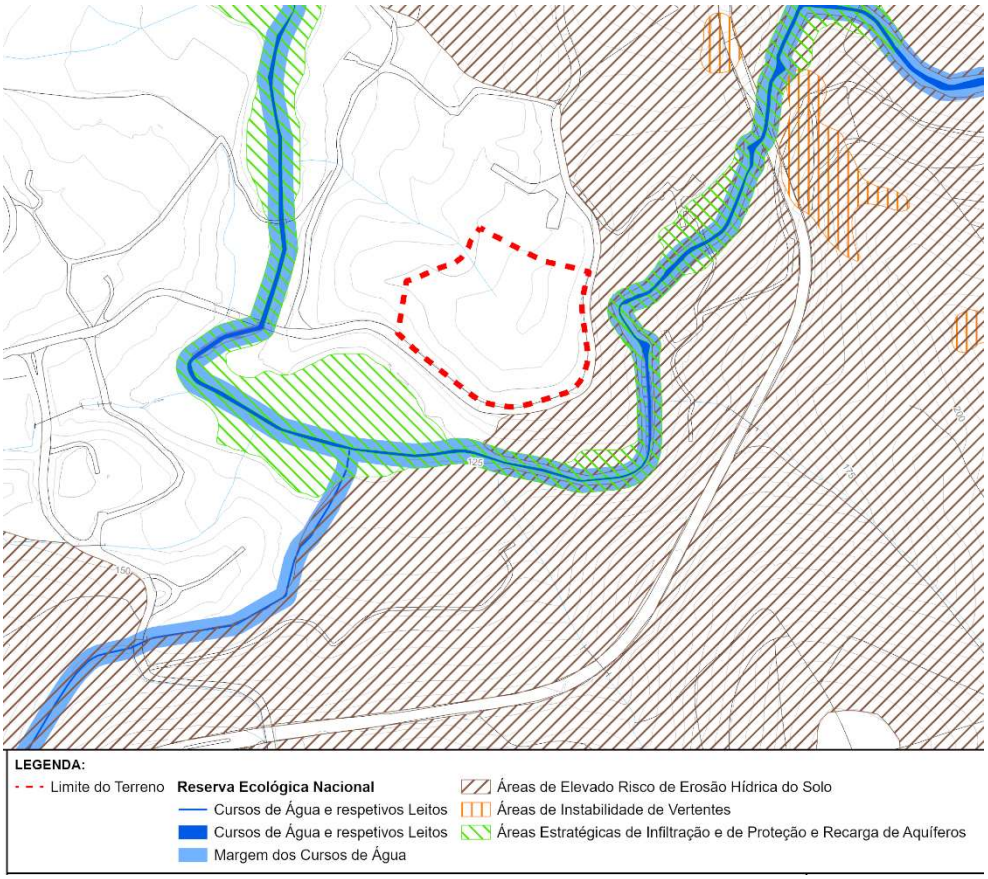

Figura 4 - Extrato da Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional

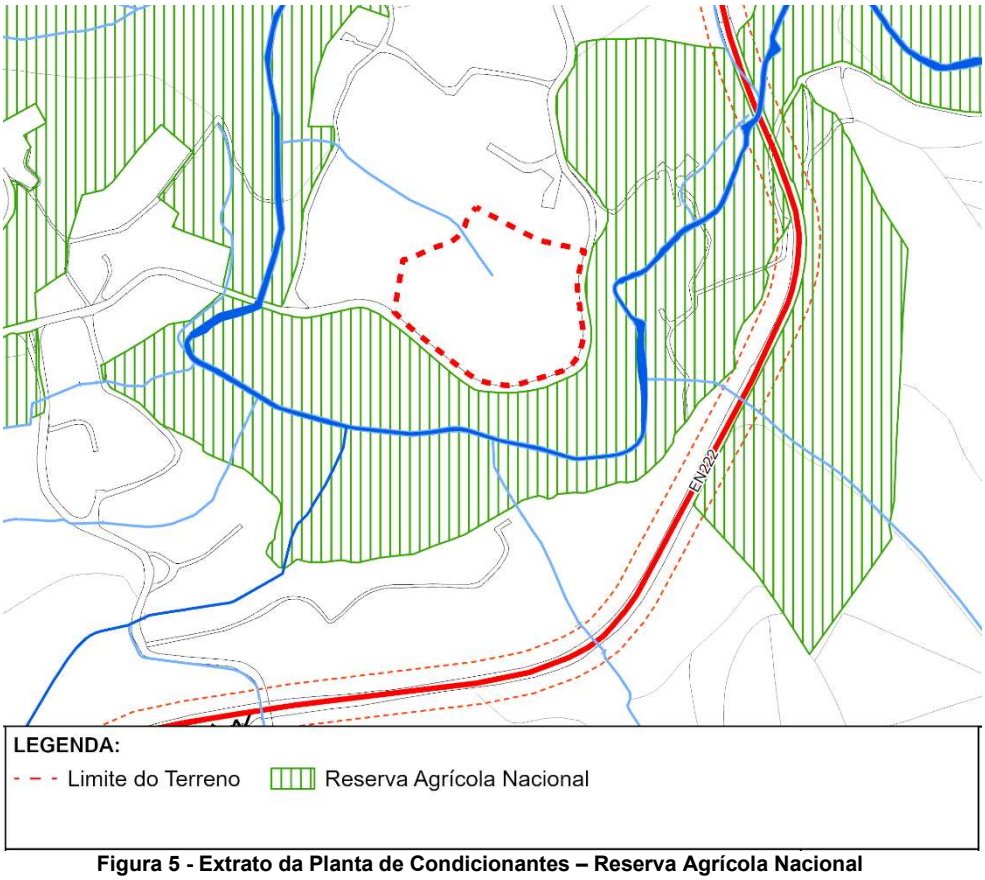

Figura 5 - Extrato da Planta de Condicionantes – Reserva Agrícola Nacional



Figura 5 - Extrato da Planta de Condicionantes

No entanto, o PDM apresenta na planta de outras condicionantes – florestais, zonas de alta ou muito alta perigosidade de incêndio (ver figura 6), 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 (ver figura 7).

Na nossa visita ao local e como se pode confirmar no ortofotomapa da figura 1, constatamos que efetivamente esta área já não apresenta qualquer floresta.

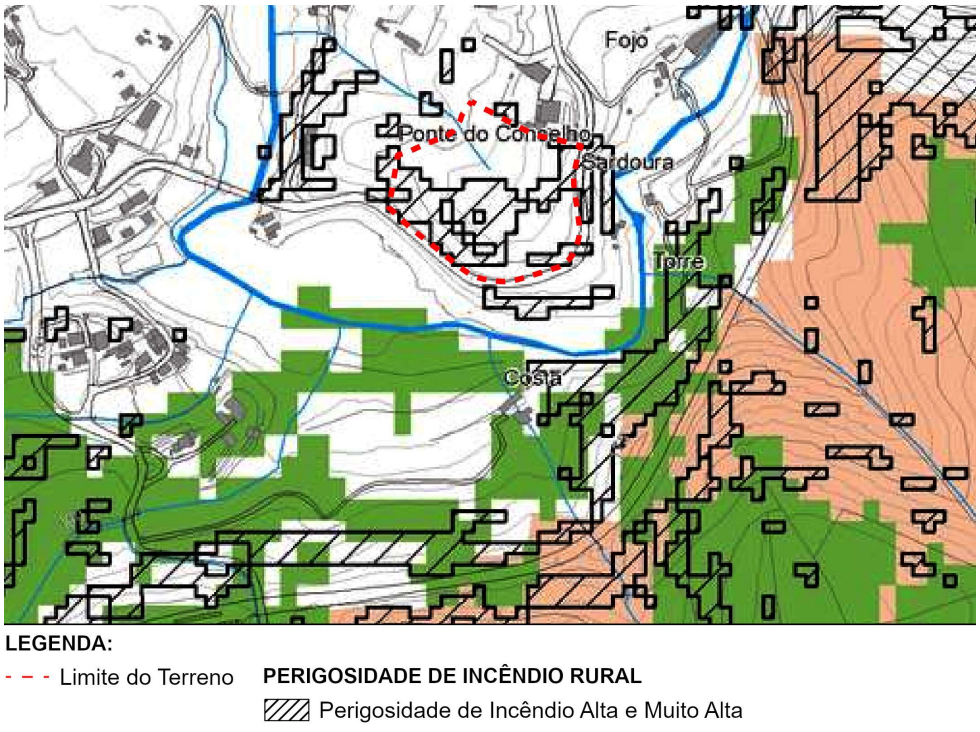

Figura 6 - Extrato da Planta de outras Condicionantes – Áreas de perigosidade de incêndio

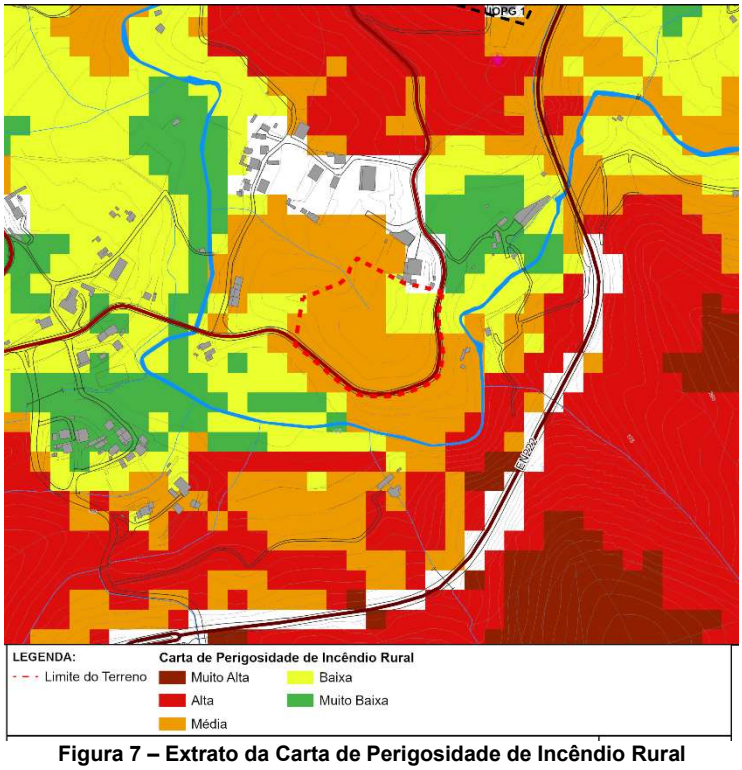

Figura 7 – Extrato da Carta de Perigosidade de Incêndio Rural

Assim sendo, estão reunidas as condições para a reclassificação do solo pretendida ao abrigo do **Artigo 72.º-A – Procedimento simplificado de reclassificação dos solos** do RJIGT.

5. Fundamentação da Reclassificação e Requalificação do Solo

Pretende-se que a área em causa seja reclassificada, na sua totalidade, para solo urbano na categoria de Espaços de Atividades Económicas, através do procedimento simplificado de reclassificação de solo rústico em urbano do RJIGT.

Tal como se verificou no ponto relativo ao enquadramento no PDM, a área a reclassificar não incide em áreas Sensíveis, de Reserva Agrícola Nacional ou de Reserva Ecológica Nacional, pelo que reúne as condições para a utilização deste procedimento simplificado de reclassificação do 72-A do RJIGT.

As razões que fundamentam esta alteração são as seguintes:

- A reclassificação permitirá à empresa já instalada em solo urbano (Auto Irmãos Bateira Nunes - Reparações de Automóveis Lda) ampliar as suas instalações, uma vez que a empresa está em franco crescimento, tendo crescido bastante nos últimos anos, o que se pode verificar pelo número de trabalhadores, que passaram de 10 em 2017 para 45 trabalhadores em 2025;
- Diversas empresas manifestaram interesse em se estabelecer na área, sendo que esta

reclassificação do solo pode facilitar a sua relocalização e instalação, promovendo as economias de escala e de aglomeração, bem como a melhoria das condições de algumas empresas instaladas dispersas, facilitando, nomeadamente, o transporte e a logística;

- Atração de mais investimento para a freguesia e o concelho, a par do fortalecimento do tecido empresarial local e da criação de novos postos de trabalho.

Matosinhos, 20 de maio de 2025,

HELDA GRACINDA DOS SANTOS MENDES RAMALHO

Assinado de forma digital por HELDA GRACINDA DOS SANTOS MENDES RAMALHO
Dados: 2025.05.20 15:17:54 +01'00'

Planeadora do Território/ Urbanista

Assinado por: **Diogo Miranda Barbosa**
Num. de Identificação: 15252859
Data: 2025.05.20 15:20:02+01'00'

Geógrafo/ Mestre em SIG