

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

Reclassificação do Solo Rústico para Áreas de atividades Económicas, Gondar

Município de Amarante

1. Objeto

O presente relatório descreve e fundamenta a reclassificação do solo rústico em espaços destinados a atividades económicas ao abrigo do regime simplificado de reclassificação e requalificação dos solos do Plano Diretor Municipal (PDM) de Amarante, 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.

Em causa está a reclassificação (rústico para urbano) e requalificação (de espaço florestal de produção e aglomerado agrícola para áreas de atividades económicas) de solo de uma área com 17.733,00m², a afetar ao espaço de atividades económicas já existente, 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, bem como serviços e comércio complementares.



Imagem de localização e enquadramento do terreno



Imagem de localização do terreno

2. Enquadramento Legal

O Artigo 72.º-A do 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.

Dispõe este artigo:

1 - Os municípios podem determinar a reclassificação do solo rustico em solo urbano, com a categoria de espaço de atividades económicas, através do procedimento, previsto no presente artigo, quando cumulativamente:

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

2 - A proposta de reclassificação é elaborada pela Câmara Municipal que promove, em simultâneo:

- Uma única consulta pública, com duração mínima de 10 dias;
- 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.
- A conferência procedimental é convocada simultaneamente com o envio para publicação do projeto de deliberação e ocorre obrigatoriamente durante o prazo da consulta pública.
- Após a realização da conferência procedimental e do fim do prazo para consulta pública, a câmara municipal procede às alterações que entender necessárias e submete a aprovação da assembleia municipal, podendo ser convocada uma reunião extraordinária para o efeito.
- Uma vez aprovada a reclassificação dos solos, a mesma é publicada na segunda série do Diário da República, sendo aplicável o n.º 7 do artigo 191.º.
- A consulta pública a que se refere a alínea a) do n.º 2 dispensa qualquer outra consulta pública prevista em legislação especial.
- 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.

Este prazo de cinco anos do número 7 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.

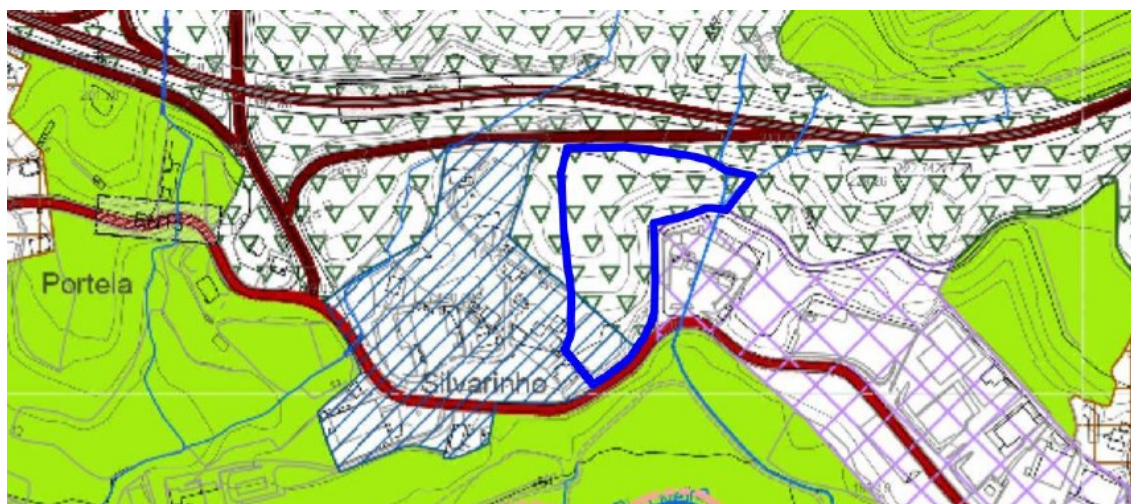
3. Enquadramento Territorial e no PDM do Município de Amarante

Como referido no ponto 1, a área a sujeitar ao presente procedimento simplificado de reclassificação dos solos localiza-se na freguesia de Gondar, num espaço limitado a Norte pela Autoestrada A4 (Ex IP4), a sul pela Estrada Nacional 15, a nascente pelo Caminho dos Coveiros e Manuel Teixeira Nogueira e a Poente pelo limite da Freguesia de Padronelo. A área em análise encontra-se completamente desmatada e já com plataformas devidamente estabelecidas.

A 1.ª Revisão do PDM de Amarante foi publicada através do Aviso n.º 9728/2017, de 23 de agosto, tendo sido sujeita às seguintes alterações:

- 1ª alteração por adaptação: Aviso n.º 10458/2021, de 4 de junho;
- 2ª alteração por adaptação: Declaração n.º 117/2021, de 16 de agosto;
- 3ª alteração: Aviso n.º 14803/2022, de 27 de julho.

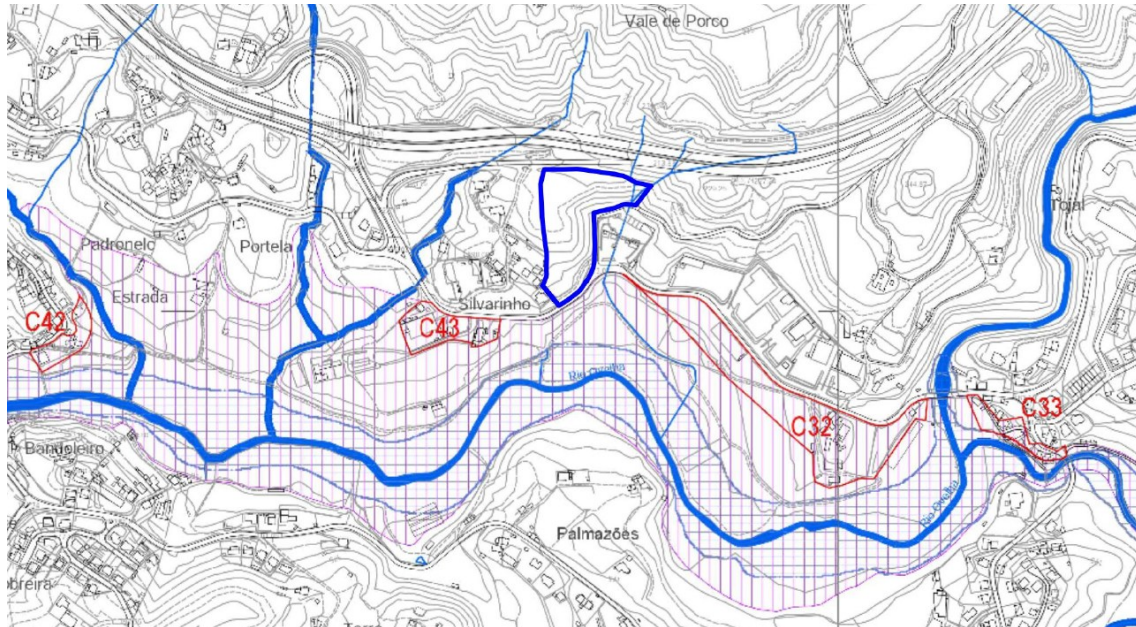
Atualmente, a área em causa encontra-se classificada em solo rústico, na categoria de Espaço Florestal de Produção e uma pequena extensão de aglomerado rural. Conforme a seguinte imagem retrata a nossa proposta pretende a ampliação da mancha destinada a Espaços de Atividades Económicas que termina no início da presente propriedade.



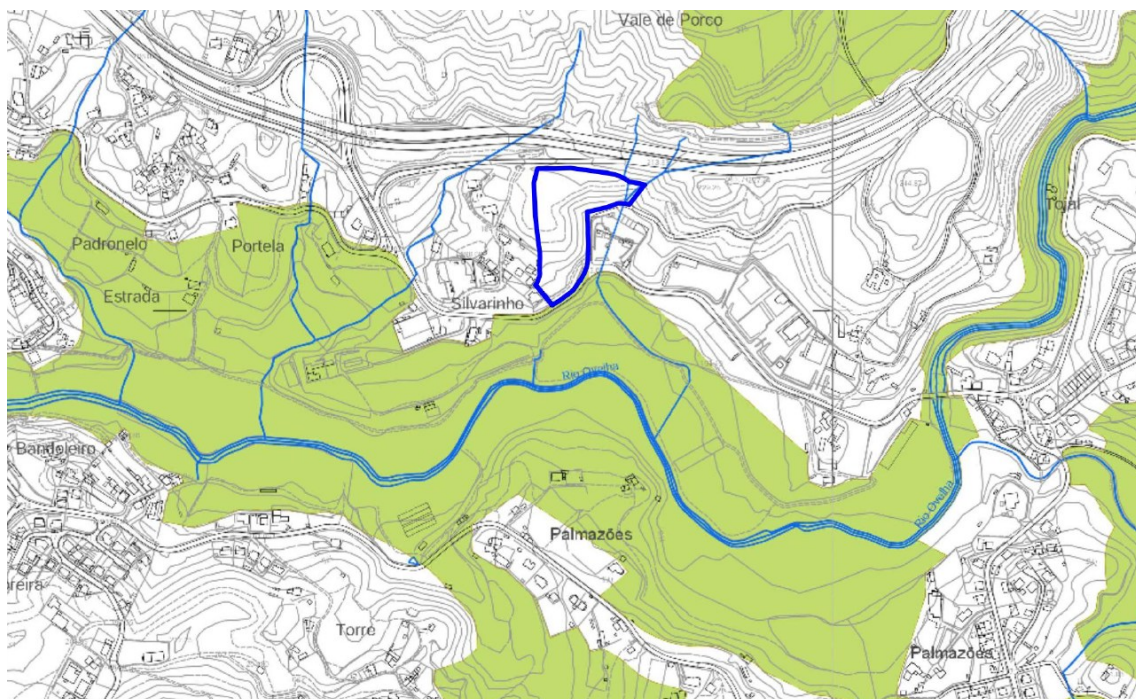
Planta de ordenamento do PDM de Amarante

SOLO RÚSTICO		ESPAÇOS DE RECURSOS GEOLÓGICOS	
ESPAÇOS AGRÍCOLAS			Espaço de Exploração Consolidada
	Espaço Agrícola		Espaço Complementar
ESPAÇOS FLORESTAIS			Espaço Potencial
	Espaço Florestal de Conservação tipo I (sem Habitats RN2000 / com Habitats RN2000: 9230 e 91B0)	AGLOMERADOS RURAIS	
	Espaço Florestal de Conservação tipo II		Aglomerado Rural
	Espaço Florestal de Produção	ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA	
ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL			Área de Edificação Dispersa
	Espaço Uso Múltiplo Agrícola e Florestal tipo I	ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS	
	Espaço Uso Múltiplo Agrícola e Florestal tipo II		Espaço de Equipamentos
	Espaço Uso Múltiplo Agrícola e Florestal tipo III	ESPAÇO DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS	
ESPAÇOS NATURAIS			Espaço de Atividade Industrial tipo I
	Espaço Natural		Espaço de Atividade Industrial tipo II

A área em causa não se encontra abrangida por REN e/ou RAN, o que permite que a reclassificação do solo pretendida se realize ao abrigo do Artigo 72.º-A – Procedimento simplificado de reclassificação dos solos do RJIGT. 4

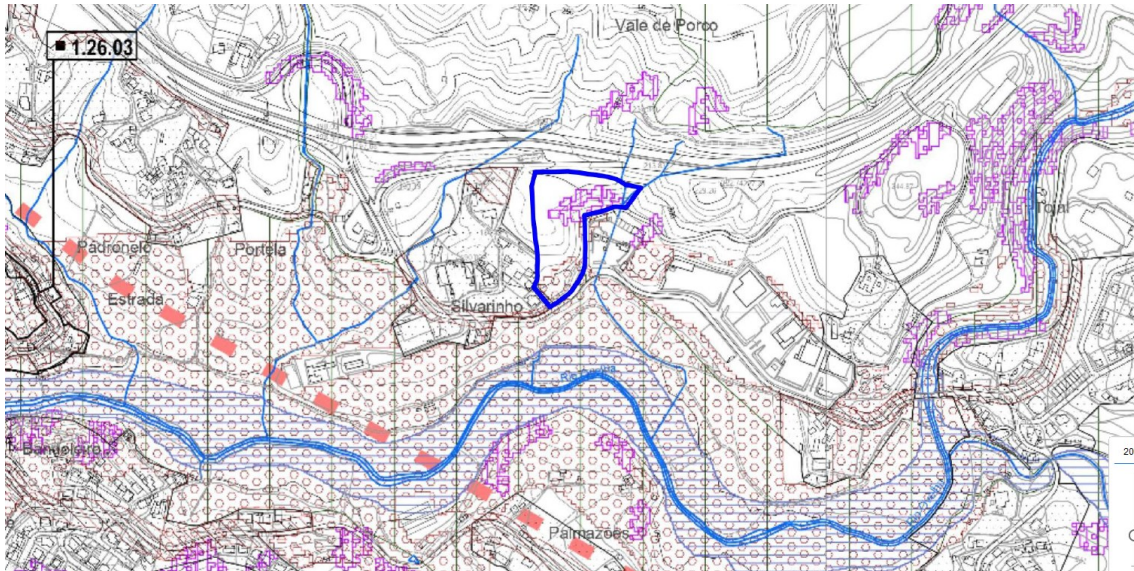


Extrato da carta da REN

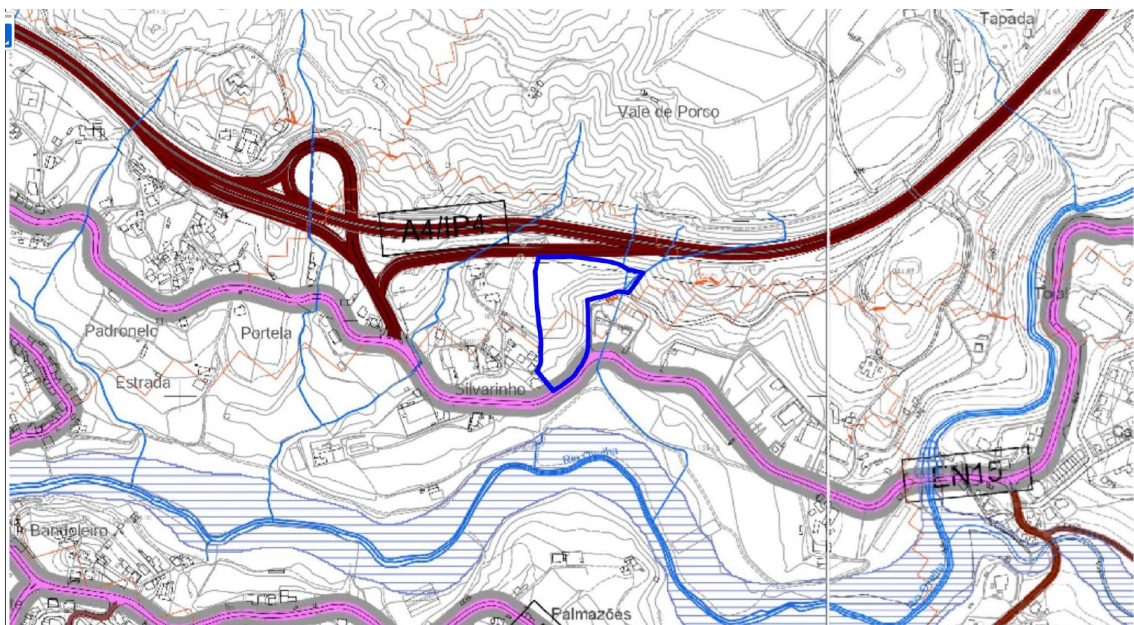

















Extrato da carta da RAN

No que respeita a outras disposições para a área em questão, o PDM identifica ainda uma mancha, no núcleo superior da área a reclassificar, como sendo de suscetibilidade de Movimentos de Massas em vertentes.



Como condicionantes apenas existem as servidões associadas à rede rodoviária.



ATIVIDADES PERIGOSAS	INFRAESTRUTURAS
<p>ESTABELECIMENTOS COM PRODUTOS EXPLOSIVOS</p> <p> Estabelecimento com produtos explosivos</p>	<p>REDE FERROVIÁRIA</p> <p> Linha do Douro (com exploração)</p> <p> Linha do Tâmega (sem exploração)</p> <p>REDE RODOVIÁRIA NACIONAL E ESTRADAS DESCLASSIFICADAS</p> <p> Autoestrada / Itinerário Principal (AE/IP)</p> <p> Estrada nacional (EN)</p> <p> Estrada Nacional Desclassificada sob jurisdição da IP(EN)</p> <p>ESTRADAS E CAMINHOS MUNICIPAIS</p> <p> Estrada Nacional Desclassificada sob jurisdição da Autarquia (EM)</p> <p> Estradas Municipais (EM)</p> <p> Caminhos Municipais (CM)</p>
<p>INFRAESTRUTURAS</p> <p> Aerogerador</p> <p> Central Mini-hídrica</p> <p>MARCOS GEODÉSICOS</p> <p> Marcos geodésicos</p> <p>POSTOS DE VIGIA</p> <p> 1 - Sra da Moreira 2 - Ladoeiro</p> <p>REDE ELÉTRICA</p> <p> Linhas elétricas de alta tensão (60 Kw)</p> <p> Linhas elétricas de média tensão (15 - 30 Kw)</p>	

4. Fundamentação da Reclassificação e Requalificação do Solo

Pretende-se que a área em causa integre, na sua totalidade, solo urbano na categoria de Espaços de Atividades Económicas, pelo que o presente é um procedimento de reclassificação de solo rústico em urbano. Tal como se verificou no ponto relativo ao enquadramento no PDM, a área em causa não incide em áreas de Reserva Agrícola Nacional nem de Reserva Ecológica Nacional.

As razões que fundamentam esta alteração são as seguintes:

- A reclassificação permitirá à empresa requerente a sua instalação de modo a poder adequar as suas instalações às necessidades que lhe são vigentes atualmente.
- Tendo em consideração a dimensão da parcela outras empresas poderão instalar-se neste mesmo lugar uma vez que existe interesse por parte de diversas empresas em estabelecer-se nesta área que propomos alterar. Assim, a reclassificação do solo poderá facilitar a sua instalação, estimulando a economia local e criando postos de trabalho;
- Esta requalificação de solo permitirá por um lado expandir a area adjacente destinada a Espaços de Atividades Económicas aumentando o núcleo existente e dinamizando o conjunto já existente.

- Num momento de grande dinamismo económico que o Município de Amarante atravessa a captação e instalação de novas unidades com estas características serão um enorme paliativo à dinamização da economia local.
- A área em análise possui acessos e ligações privilegiadas para com as principais artérias, permitindo uma ligação quase direta para com a autoestrada A4.

Amarante, 22 de Dezembro de 2025

Hugo Peixoto