



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO 01/UOPG 20
[ALTO DAS BARRANCAS NASCENTE]

TERMOS DE REFERÊNCIA
AGOSTO 2022



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

DELIMITAÇÃO DAS UNIDADES DE EXECUÇÃO

O artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redacção atual, estabelece o seguinte:

- 1 - A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos.*
- 2 - As unidades de execução devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais.*
- 3 - As unidades de execução podem corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por plano de urbanização ou por plano de pormenor ou a parte desta.*
- 4 - Na falta de plano de urbanização ou de plano de pormenor aplicável à área abrangida pela unidade de execução, deve a câmara municipal promover, previamente à aprovação, um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor.*



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

ÍNDICE DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

AAE	Área de Acolhimento Empresarial
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Method
CCDRN	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte
DL	Decreto-Lei
EEM	Estrutura Ecológica Municipal
IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
INE	Instituto Nacional de Estatística
PDM	Plano Diretor Municipal
PMOT	Plano Municipal de Ordenamento do Território
PP	Plano de Pormenor
PU	Plano de Urbanização
RAN	Reserva Agrícola Nacional
RGR	Regulamento Geral do Ruído
REN	Reserva Ecológica Nacional
RN2000	Rede Natura 2000
RPDM	Revisão do Plano Diretor Municipal
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
UOPG	Unidade Operativa de Planeamento e Gestão
UE	Unidade de Execução
VAB	Valor Acrescentado Bruto



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. CARATERIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	5
3. OPORTUNIDADE E ENQUADRAMENTO LEGAL DA DELIMITAÇÃO DA UE.....	13
4. PLANEAMENTO E PROGRAMAÇÃO	18
5. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL.....	20
6. IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS.....	22
7. PEREQUAÇÃO DOS ENCARGOS E BENEFÍCIOS	25
8. APROXIMAÇÃO AO MODELO DE OCUPAÇÃO	26
9. ANEXOS	29



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

1. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Felgueiras, na sua reunião extraordinária de 24 de junho de 2022, deliberou alienar um conjunto de parcelas de terreno, sitas na Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas, tendo como finalidade a de aí ser concretizado um investimento direto estrangeiro de relevante interesse público para o Município de Felgueiras.

A Assembleia Municipal de Felgueiras, na sua sessão ordinária de 30 de junho de 2022, deliberou autorizar a alienação das referidas parcelas assim como reconhecer e declarar o interesse público relevante do investimento.

Acontece que uma pequena parte (cerca de 15 %) da área global daquele conjunto de parcelas está classificada como solo rústico no PDM, cuja revisão entrou em vigor no dia 3 de novembro de 2021, após ter sido publicitada através do Aviso n.º 20586/2021, publicado no Diário da República, 2.ª série PARTE H, n.º 212, de 2 de novembro,

No sentido de não limitar a operação urbanística do complexo empresarial que o investimento em causa irá corporizar, a Câmara Municipal de Felgueiras deu início a um procedimento de reclassificação de solo rústico para solo urbano, de que a presente delimitação de uma unidade de execução é parte integrante.



2. CARATERIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Os princípios e prioridades estratégicas preconizados no PDM são elementos basilares para a definição das diretrizes de desenvolvimento do território municipal.

Dentre os objetivos estratégicos que o plano prossegue, relevam para a vocação industrial de Felgueiras os seguintes:

- *Reforçar e qualificar a oferta de espaços para instalação de atividades económicas (Áreas de Acolhimento Empresarial), prevendo mecanismos de incentivo à relocalização industrial;*
- *Consolidar o peso da atividade económica do Município de Felgueiras no panorama nacional.*

Com efeito, o município de Felgueiras, seja a nível da sub-região Douro, Tâmega e Sousa, na qual está integrado e predomina, seja a nível regional ou nacional, detém uma quota significativa na criação do VAB industrial, destacando-se a sua liderança no que respeita à exportação de calçado. Liderança esta que se pretende consolidar com a diversificação sectorial do investimento empresarial.

Com a entrada em vigor do PDM, a Câmara Municipal pôde desenvolver, ainda com mais intensidade, a política ativa destinada à concretização das áreas de acolhimento empresarial, que já vinha prossequindo desde a fase final do amadurecimento da proposta daquele plano.

A escolha inicial recaiu sobre a **Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas**, cuja intervenção total é de 122,75 hectares, apx., e corresponde à área consignada a duas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (**UOPG 5 e UOPG 20**), delimitadas na Planta de Ordenamento e descritas no Regulamento do Plano Diretor Municipal.

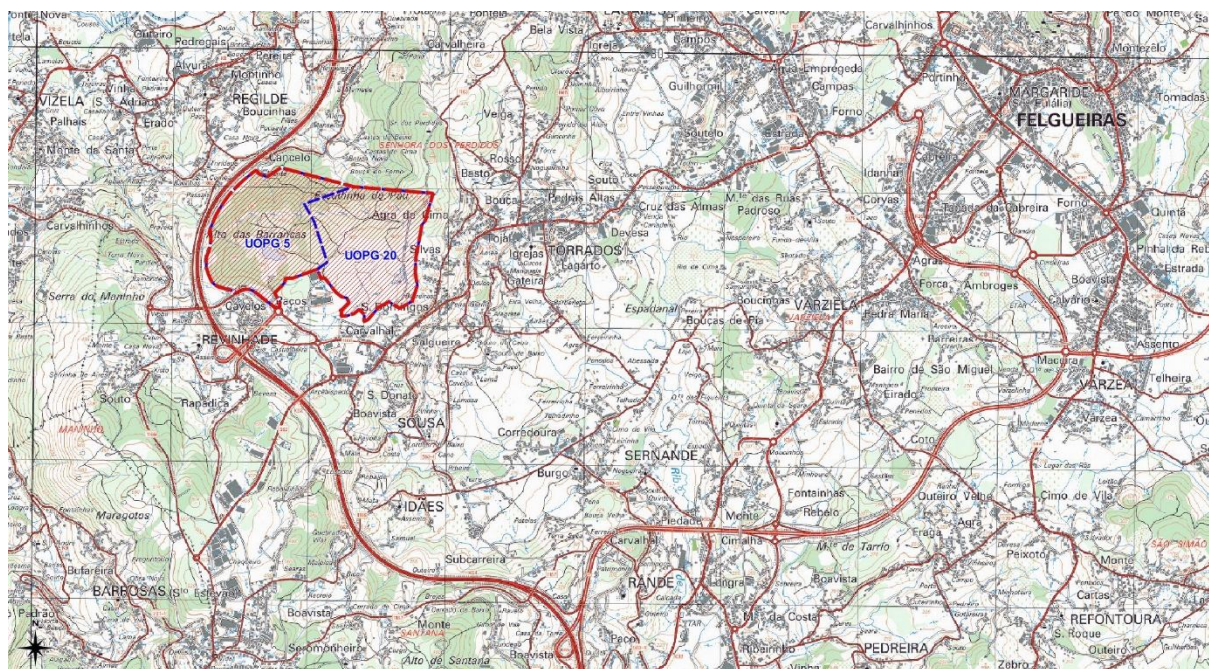


Figura 1 – Localização da AAE do Alto das Barrancas sobre Carta Militar



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

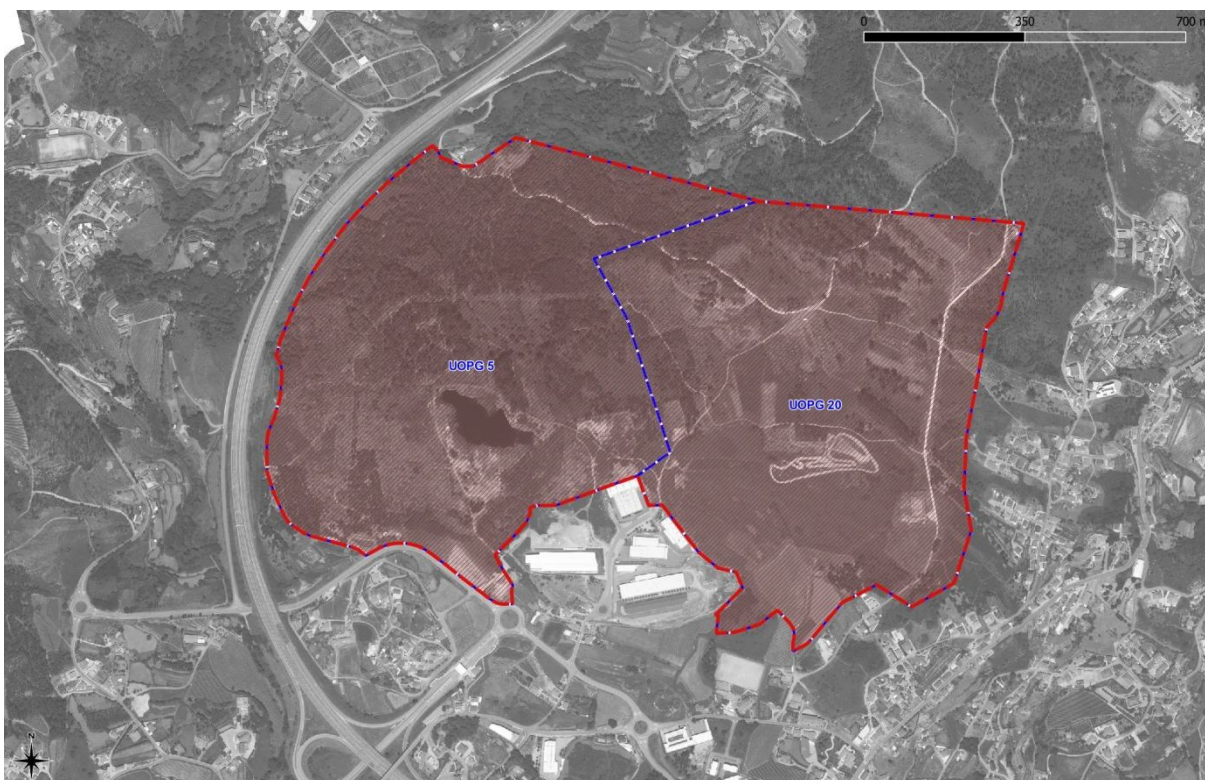


Figura 2 – Localização da AAE do Alto das Barrancas sobre Ortofotomapa de 2021

A AAE em causa tem um relevante antecedente dado que grande parte da mesma esteve, até à entrada em vigor da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal, integrada no Plano de Urbanização da Zona Industrial do Alto das Barrancas – Revinhade (Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2002, de 23 de março).

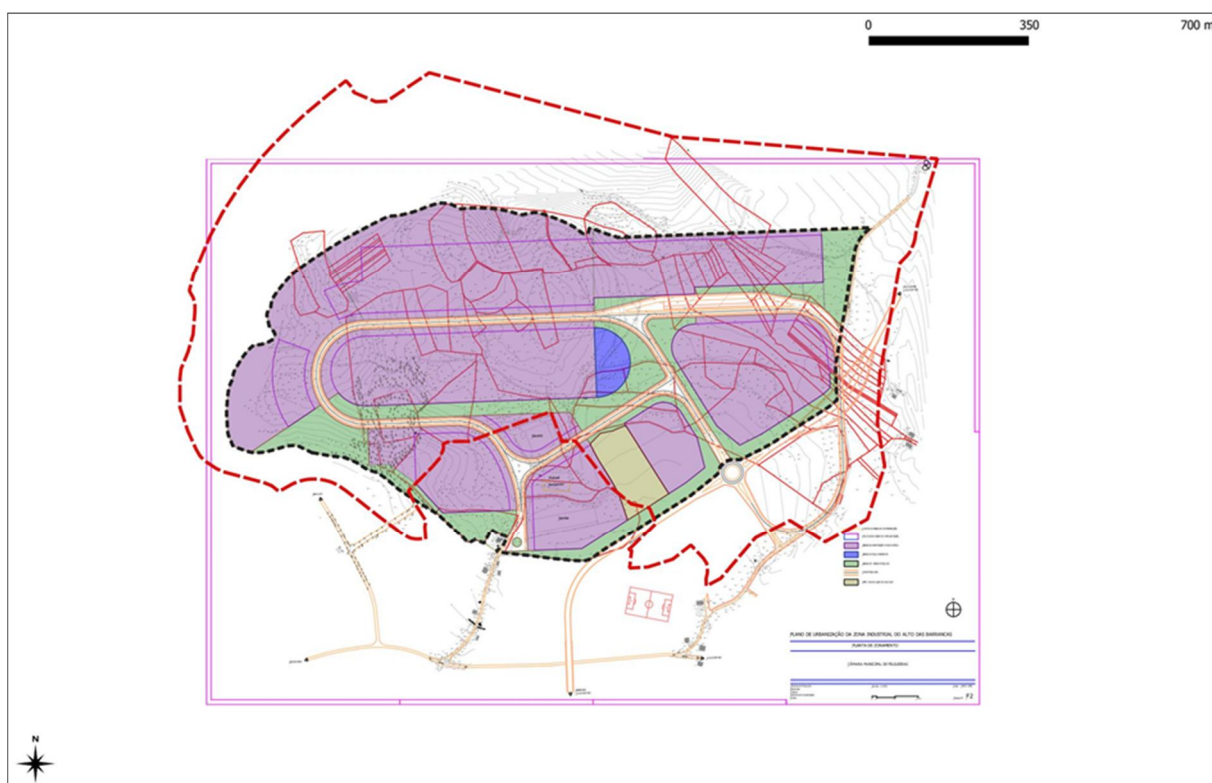


Figura 3 – Planta de Zonamento do PU face à AAE do Alto das Barrancas



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Em termos de conceção estratégica, o PU procurava tirar partido da excelência de proximidade aos itinerários principais então previstos, nomeadamente de duas importantes vias de conexão nacional e internacional: o IP9 a atravessar longitudinalmente o concelho e que estabelece a ligação entre o IP4, a sul, e o IP1, a norte, e o IC25 que ligaria, a poente, Felgueiras ao futuro anel metropolitano que é o IC24; hoje concretizadas e designadas por A11 e A42, respectivamente.

O projeto de zona industrial delineada neste PU ocupava uma área de cerca de 74 ha, com cuidados especiais quanto ao impacto visual sobre a envolvente, uma vez que a implantação numa zona de festo a dotava de uma grande visibilidade, deveras importante para a sua procura.

O PU procurou garantir uma solução abrangente e flexível que permitisse a aceitação das mais variadas intenções de instalação que pudessem surgir (decorrentes da deslocalização de empresas locais, da criação de novas empresas ou da captação de investimentos exteriores), possibilitando a articulação dos requisitos de cada pretensão com uma localização estratégica que não compromettesse as opções globais.

Como resposta a estas preocupações, optou-se por ir além do zonamento primário geralmente adotado nos planos de urbanização, pormenorizando o espaço público e definindo polígonos de implantação suficientemente abrangentes para permitirem enquadrar a multiplicidade de opções que se pudessem colocar.

No entanto, apesar das condições favoráveis acima descritas e da grande proximidade a um dos nós de acesso da A11, a execução do Plano ao longo destes 20 anos de vigência foi pouco mais do que incipiente.

As duas imagens abaixo, datadas de 2001 (contemporânea da elaboração do PU) e de 2021, ilustram na perfeição esse défice de execução, sendo que se verificam apenas dois licenciamentos para construção nova e ampliações nas unidades já existentes, todos apoiados no (único) troço de via existente.

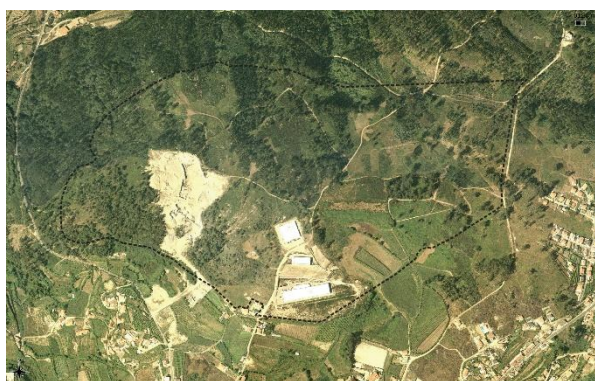


Figura 4 – Área abrangida pelo PU em 2001 e 2021

Tal ficou a dever-se, por um lado, ao facto de o cadastro predial se caracterizar pela grande fragmentação da propriedade, o que se reflete no elevado número de prédios, e de proprietários, e estes não terem demonstrado interesse ou capacidade de associação que permitisse o desenvolvimento coordenado da urbanização, e consequentemente, da edificação e, por outro, até recentemente, o Município não ter colocado a execução do PU no topo das prioridades.

Perante o cenário anteriormente descrito, em 2019, o Município decidiu infletir a metodologia de abordagem, tomando uma atitude mais proativa e assumindo a liderança do processo, na ótica de prossecução do inquestionável interesse público municipal em tirar o máximo partido do desenvolvimento de uma área em condições privilegiadas para o acolhimento empresarial.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Assim, aproveitando a oportunidade oferecida pelo Programa Operacional Regional do Norte (NORTE 2020) o qual, através do Aviso n.º NORTE-53-2019-54, proporcionou a possibilidade de apresentação de candidaturas a comparticipação financeira comunitária de projetos para a criação ou ampliação de áreas de acolhimento empresarial, por via da disponibilização de novos lotes para a localização de empresas, a CM de Felgueiras apresentou a respetiva candidatura.

O mérito do projeto do Município de Felgueiras foi reconhecido, tendo sido aprovada uma comparticipação de 1.500.000 € FEDER para apoiar a execução de um loteamento empresarial, com a área total de 19,5 ha, nos termos do zonamento previsto no PU, tendo sido deliberada, para o efeito, a resolução de expropriação de 93 parcelas para esse fim, e respetiva declaração de utilidade pública com carácter de urgência, pese embora a aquisição dos terrenos tenha vindo a ser feita em grande medida pela via do direito privado.



Figura 5 – Implantação do projeto do loteamento

O desenvolvimento dos trabalhos de construção civil é já bem visível no terreno, com a execução dos movimentos de terras e de construção das infraestruturas. O investimento global desta fase rondará 6.000.000 €, num total estimado superior a nove milhões de euros.



Figura 6 – Aspeto das obras de urbanização em curso



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Entretanto o PU, face ao estipulado na revisão do PDM, foi revogado com a sua entrada em vigor. No atual contexto do PDM, na área em causa distinguem-se três situações:

- Na zona a sul (apx. 10,43 ha), onde existe um núcleo consolidado de unidades fabris e o pequeno espaço disponível se encontra em situação de colmatção, foi delimitado um Espaço de Atividades Económicas – Tipo I, sendo que o espaço de colmatção poderá ser preenchido com obras através de operações urbanísticas avulsas, tal como previstas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), em conformidade com o regime de edificabilidade estabelecido no artigo 39.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal;
- Na zona a nascente (apx. 60,75 ha), onde estão a ser atualmente executadas as obras de urbanização e prevista a operação de loteamento, e grande parte dos terrenos são propriedade do Município, o solo encontra-se classificado como urbano e foi delimitado como Espaço de Atividades Económicas – Tipo I, e integrado em Unidade Operativa de Planeamento e Gestão de natureza estruturante, (**UOPG 20 – Alto das Barrancas Nascente**), a qual deverá ser concretizada através de unidades de execução ou da realização de operações de loteamento, em consonância com o artigo 100.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal;
- Na zona a poente (apx. 62 ha), atualmente com ocupação eminentemente florestal, o solo encontra-se classificado como rústico, nas categorias de espaço florestal (apx. 60 ha) e espaço agrícola (apx. 2 ha), tendo sido delimitada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão de natureza estratégica (**UOPG 5 – Alto das Barrancas Poente**), cuja concretização depende de Plano de Pormenor com efeitos registais, em consonância com o artigo 85.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal.

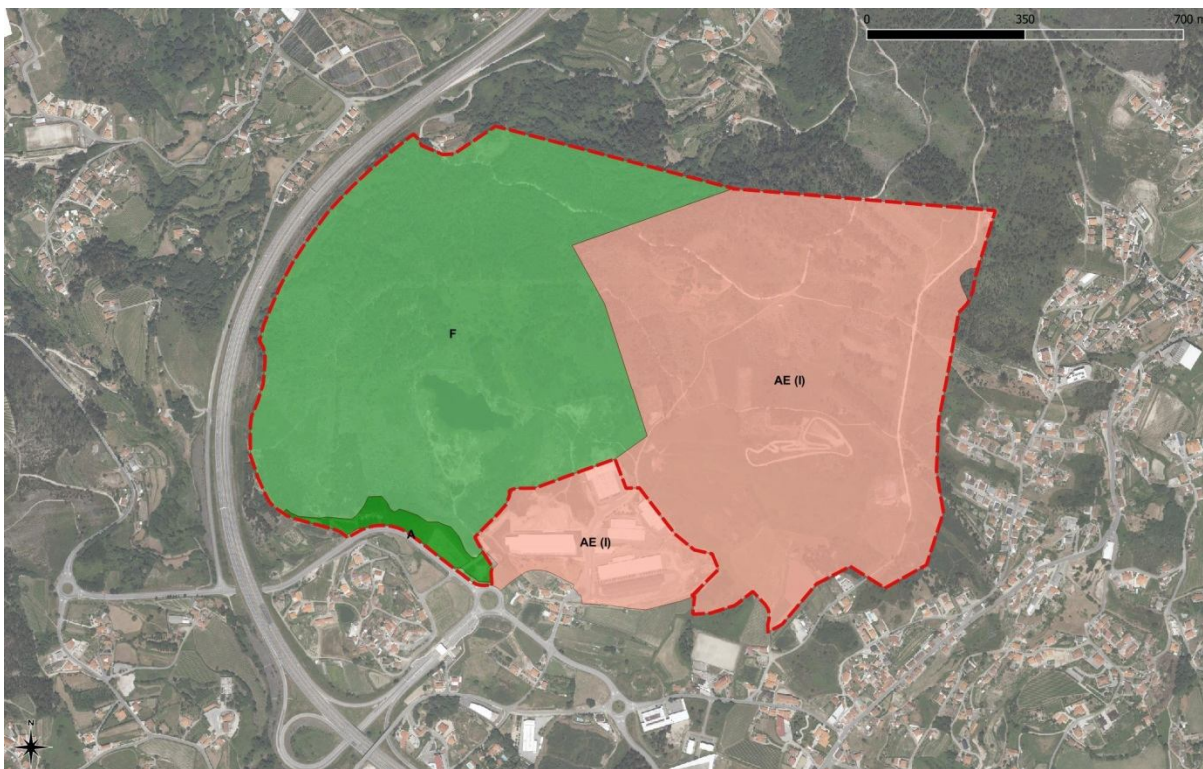


Figura 7 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM (Classificação e Qualificação do Solo)

O processo de execução em curso da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 20 – Alto das Barrancas Nascente, através desta operação de loteamento de iniciativa municipal, com vista ao incremento da atividade económica, visa também proporcionar a criação de emprego de nível superior.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Por esse motivo, e não obstante a grande procura que o arranque das obras despoletou, em paralelo, a Câmara Municipal encetou uma política de captação de grande investimento tecnológico e utilização de mão-de-obra habilitada, na expectativa de diversificar e qualificar o tecido económico local.

Em resultado desta abordagem, têm vindo a ser estabelecidos diversos contactos com a Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal (AICEP).

O resultado destes contactos superou todas as expectativas iniciais, mesmo as mais optimistas, e a possibilidade de virem a ser concretizados vários investimentos externos é real tendo sido, desde já, firmado um memorando de entendimento com vista à alienação, por parte do Município de Felgueiras, de um lote com a área mínima de 10 hectares destinada à concretização de um muito importante projeto de investimento, candidato a reconhecimento do estatuto de Potencial Interesse Nacional (PIN).

A Câmara Municipal de Felgueiras identificou a concretização deste investimento como de fundamental importância para o desenvolvimento socioeconómico local, de inequívoca repercussão supramunicipal, pelo que, na sua reunião extraordinária de 24 de junho de 2022, deliberou alienar ao promotor respetivo um conjunto de parcelas de terreno que permitem configurar adequadamente aquela área.

A Assembleia Municipal de Felgueiras, na sua sessão ordinária de 30 de junho de 2022, deliberou autorizar a alienação das referidas parcelas assim como reconhecer e declarar o interesse público relevante do investimento.

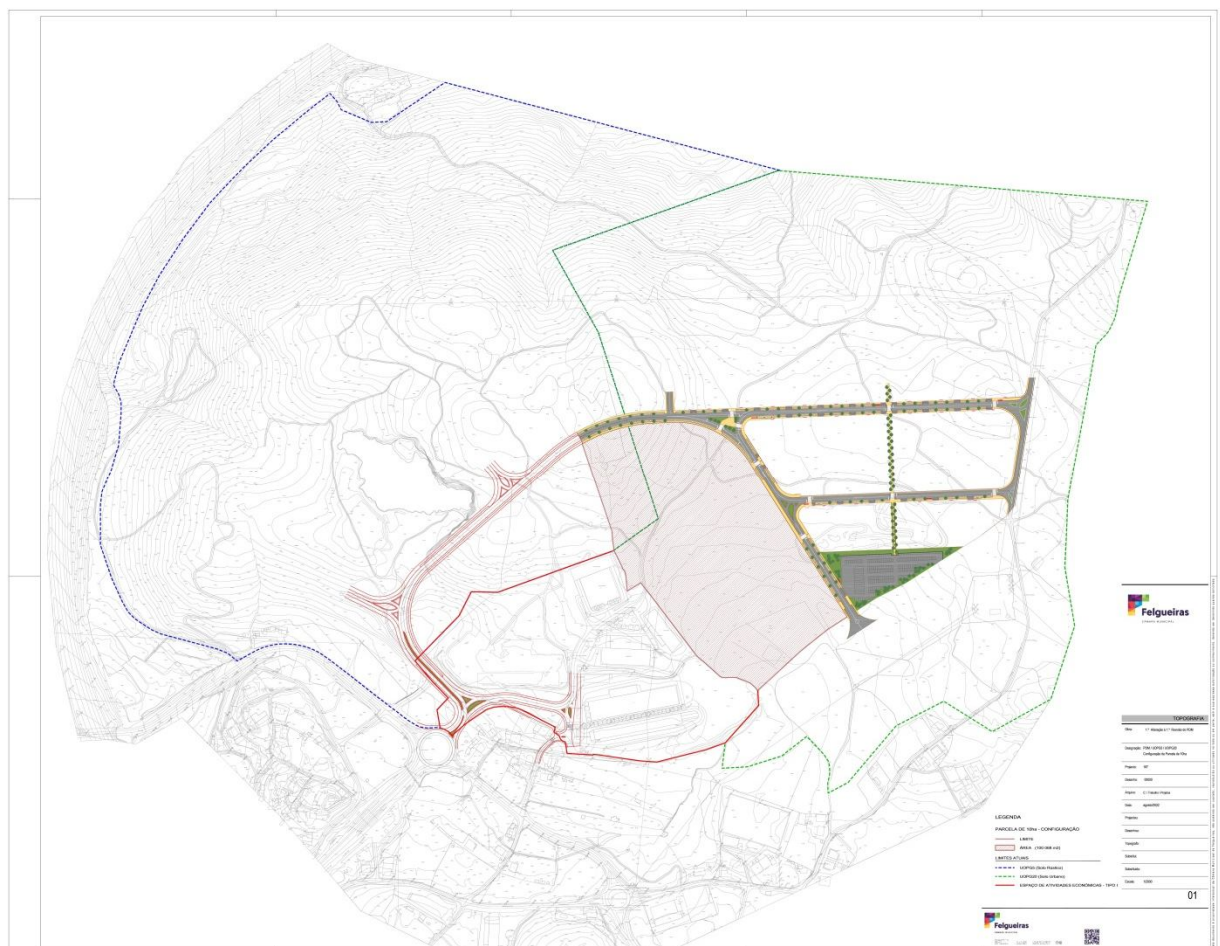


Figura 8 – Configuração da área de 10 ha



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

A área que foi considerada mais adequada, tendo em conta as áreas já ocupadas e comprometidas, de posse e atual (ou próxima futura) propriedade municipais, e única a satisfazer os requisitos topológicos e temporais exigidos para a concretização deste investimento, foi uma área da UOPG 20 não integrada na operação de loteamento em curso.

Esta escolha possibilita colmatar a área ainda não ocupada entre a zona industrial existente e o referido loteamento, permitindo desta forma incrementar a concretização daquela UOPG, o que se afigura como uma correta solução urbanística.

No entanto, verifica-se que nesta configuração a área livre da UOPG 20 – Alto das Barrancas Nascente não cumpre o requisito mínimo de 10 hectares, uma vez que encerra pouco mais do que 85.000 m².

Por conseguinte, esta solução impõe o alargamento do limite da UOPG 20 para se conseguir delimitar a área necessária, sendo que a alteração da demarcação desta UOPG terá que ser forçosamente efetuada por ajuste de limites com a contígua, a já referida UOPG 5 – Alto das Barrancas Poente.

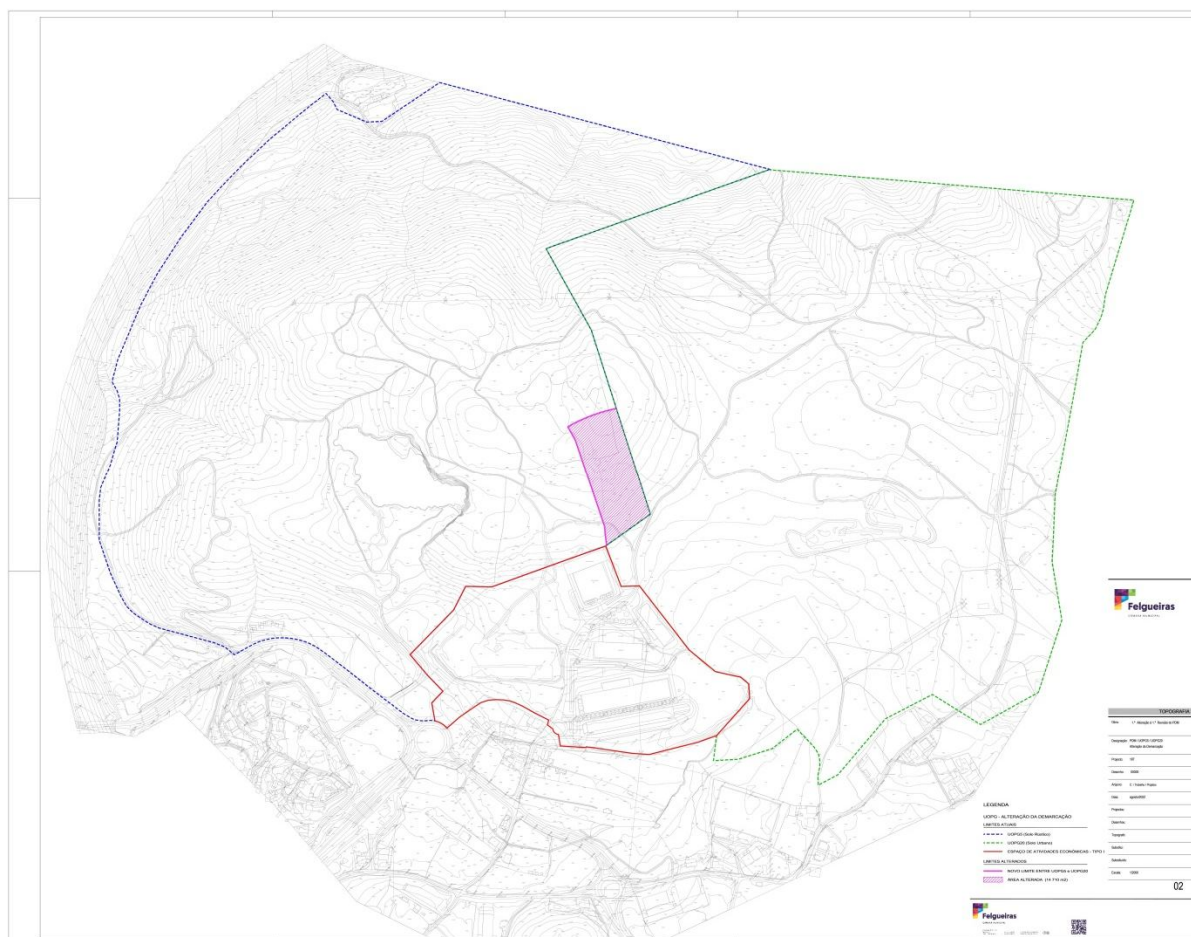


Figura 9 – Ajuste de limites entre as UOPG 5 e 20

A UOPG 5 – Alto das Barrancas Poente, estratégica, tem também como um dos seus objetivos programáticos a promoção de área de acolhimento empresarial mas, sendo o solo classificado como rústico, a sua concretização depende da elaboração de Plano de Pormenor com efeitos registais.



Mas esta alteração obriga à reclassificação do solo rústico em solo urbano de uma área de 14.710,00 m².

[illegible]

Figura 10 – Delimitação de unidade de execução



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

3. OPORTUNIDADE E ENQUADRAMENTO LEGAL DA DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A oportunidade de delimitação da **Unidade de Execução 01/UOPG 20 Alto das Barrancas Nascente** decorre, por um lado, das deliberações tomadas pela Câmara e Assembleia Municipais de Felgueiras – de alienar um conjunto de parcelas de terreno que permitem configurar uma área de 10 ha destinada a um investimento reconhecido e declarado como de interesse público relevante – e, por outro, da imposição legal que decorre da reclassificação do solo de uma pequena parte daquela área de rústico para urbano.

Conforme já se referiu, a *“reclassificação do solo, na contiguidade de solo urbano, que se destine à instalação de atividades de natureza industrial,...”* não obriga à elaboração de um PP com efeitos registais mas está *“... sujeita à delimitação de uma unidade de execução ...”*, assim como à alteração do plano territorial, respeitados que sejam os critérios gerais para que tal se possa justificar.

O único plano territorial que neste momento regula a ocupação do território em questão é o PDM.

A alteração dos instrumentos de gestão territorial tem como enquadramento legal o artigo 118º do RJIGT, nos termos do qual «os planos municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos».

Tratando-se de uma alteração de âmbito específico e residual, unicamente destinada a alterar sem significado espacial a delimitação entre duas UOPG, “o quadro estratégico de desenvolvimento territorial do município e o correspondente modelo de organização territorial” (artigo 96.º do RJIGT), instituídos na revisão do PDM que vigora desde 3 de novembro de 2021, manter-se-ão, obviamente, sem qualquer modificação.

A alteração ao PDM em vigor resumir-se-á à alteração da demarcação da UOPG 20 – Alto das Barrancas Nascente, a efetuar por **ajuste de limites entre esta UOPG 20 e a UOPG 5 – Alto das Barrancas Poente**, retirando a esta, e incluindo na primeira, uma área com cerca de 1,5 hectares, mais concretamente **14.710 m2**.

Conforme já referido, a desnecessidade da elaboração de um PP com efeitos registais para efeitos desta situação específica, não dispensa o cumprimento dos critérios que o n.º 3 do artigo 72.º do RJIGT prescreve para qualquer situação de reclassificação.

Significa isto, por conseguinte, que mesmo numa situação abrangida pela disposição do n.º 7 do mesmo artigo, como é o caso, é necessário evidenciar que se trata de *“uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais”*.

Determina o n.º 3 do artigo 72.º citado que *“A demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo deve integrar os seguintes elementos:*

a) Demonstração da indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos;



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

b) Demonstração do impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;

c) Demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público."

•

O critério instituído na alínea **a) n.º 3 do artigo 72.º do RJIGT** é uma condição fundamental e, como tal, deverá ficar perfeitamente demonstrado que se está efetivamente perante a indisponibilidade de outro solo urbano que satisfaça os requisitos exigíveis para a concretização deste investimento de interesse nacional, nomeadamente o de requerer terreno com a área contínua mínima de 10 ha, destinado a fins industriais.

Convém a este propósito observar que, para a aprovação da operação "NORTE-02-0853-FEDER-037658 | Área de Acolhimento Empresarial Alto das Barrancas – Felgueiras", que consiste na realização do já mencionado loteamento contíguo à área proposta, que abrange 19,1 ha, foi necessário comprovar a inexistência de lotes similares, destinados ao acolhimento empresarial, disponíveis na globalidade do território municipal.

E foi igualmente necessário comprovar que, para a área de lotes mobilizada por este loteamento, já então existiam intenções de investimento que justificavam plenamente o seu financiamento; tal como veio a ser reconhecido pela Autoridade de Gestão do NORTE 2020, com a atribuição da comparticipação máxima de um milhão e quinhentos mil euros.

Acresce, tal como já se referiu, que a concretização das obras no terreno – movimentação de terras, definição de plataformas e instalação de infraestruturas – despoletou um ainda maior interesse.

O loteamento de 19,1 ha dispõe de uma área útil de venda a rondar os 15 ha, o que por si só retira qualquer hipótese de nele configurar um lote único com a área de 10 ha. Com efeito, mobilizar 2/3 do loteamento somente para este investimento, para além de desvirtuar a candidatura que o financia, retiraria a hipótese a muitas pequenas empresas locais de aqui se localizarem, criando instalações novas em ambiente apropriado ou deslocalizando as existentes, indevidamente implantadas.

Nesta conformidade, a Câmara Municipal optou por definir a configuração da área de 10 ha numa localização imediatamente contígua ao loteamento, mobilizando as restantes parcelas que haviam sido objeto de DUP (Aviso n.º 20267/2020, de 16 de dezembro), pois esta, para além de se afigurar a mais correta do ponto de vista urbanístico, será a que permite adquirir a propriedade integral dos terrenos em tempo útil à sua alienação consentânea com o cronograma pretendido realizar pelo investidor.

Com efeito, existem outras áreas em solo urbano dentro da UOPG 20, mas as mesmas apenas estão abrangidas pela resolução de expropriação, situação que perspetiva uma impossibilidade de negociação em tempo satisfatório, em face da fragmentação da propriedade.

A primeira resolução de expropriação, que foi objeto da referida DUP, abrangeu mais de noventa parcelas; a segunda resolução de expropriação, que abarca, para além de grande parte da UOPG 5, a restante área da UOPG 20, onde se localizam as tais outras áreas de solo urbano a sul e nascente do loteamento, eventualmente compatíveis com a configuração de 10 ha, envolve mais de cem parcelas.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Estes números, concretamente os da segunda resolução de expropriação, não existindo DUP, dão a ideia de quão morosa será a negociação amigável, que sempre tem que preceder a litigiosa.

Seria pois impossível cumprir os prazos requeridos se a opção tivesse recaído noutra localização, pois os terrenos nunca estariam disponíveis a tempo.

Acontece que a área delimitada é composta por 31 parcelas, 16 das quais já são propriedade municipal.

Das restantes 17, duas serão escrituradas brevemente e sete estão pendentes de adjudicação judicial, a acontecer também em breve; quanto às restantes seis, que compõem a área a reclassificar, a negociação amigável teve sucesso, estando a ser reunida a documentação necessária para a realização das escrituras tão cedo quanto possível.

Está, pois, a Câmara Municipal de Felgueiras em condições de muito rapidamente garantir a propriedade integral das parcelas necessárias à configuração da área de 10 ha e, consequentemente, proceder à sua alienação conjunta.

Acresce, que está em causa a reclassificação de solo rústico para solo urbano de uma ínfima parte da área total de 62 ha afeta à UOPG 5 – Alto das Barrancas Poente, mais concretamente de 14.710 m², o que representa a reclassificação de somente 2,4 % da globalidade da mesma.

De notar também que a reclassificação pretendida está a ser promovida em espaço não somente contíguo, mas também desde logo destinado a acolhimento empresarial no PDM em vigor, o que reforça o seu enquadramento no espírito da alteração feita pelo Decreto-Lei 25/2021 ao RGIT, nos termos do qual se procede à mesma e à delimitação da UE.

E a alteração do regime teve seguramente em vista quão importante para a criação de emprego, para o bem-estar social das comunidades envolvidas, é o investimento industrial. É a este desiderato de relevante interesse nacional que a Câmara Municipal de Felgueiras quer corresponder, ao pretender criar as condições para, neste território, acolher o investimento em causa.

Não se encontra disponível, nem existe, conforme evidenciado, quer no restante território municipal, quer na Área de Acolhimento Empresarial definida, outra localização, integralmente em solo urbano, que permita no curto/médio prazo acolher este investimento,

.

Já quanto à verificação do critério instituído na **alínea b) do n.º 3 do artigo 72.º do RJGT**, facilmente se demonstra que o sistema de infraestruturas em construção está perfeitamente dimensionado para a carga urbanística que o investimento irá provocar, não exigindo quaisquer encargos para o seu reforço.

O dimensionamento das infraestruturas do loteamento em execução obedeceu ao Plano de Urbanização da Zona Industrial do Alto das Barrancas – Revinhade. As infraestruturas que serão instaladas, e o próprio arruamento que separa o loteamento da área de 10 ha, tiveram obviamente em conta a ocupação que surgiria de ambos os lados da via de acesso, incluindo estacionamento e passeios

Os serviços a prestar e o esforço futuro de manutenção serão os que já se encontravam provisionados com a disponibilização das infraestruturas em execução.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Haverá unicamente que prolongar o arruamento na frente da área a reclassificar, mas esse acréscimo não tem significado relevante na empreitada em curso e será executado como trabalhos complementares.

As obras estão a ser executadas a coberto da empreitada “ÁREAS DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL - Loteamento Industrial do Alto das Barrancas”, adjudicada pelo valor de 3.282.287,70 € + IVA, que teve o seu início em 21 de janeiro p.p., com um prazo de execução contratual de 450 dias.

O acréscimo de 80 m de arruamento que implica a reclassificação representa 5 % do total da extensão de arruamentos que se encontra prevista executar, por conseguinte, perfeitamente enquadrável financeira e temporalmente na empreitada em curso.

•

O financiamento da proposta, no que respeita à criação das condições para que a reclassificação seja possível, é somente do foro municipal, pelo que as fontes de financiamento advirão exclusivamente do orçamento municipal.

O financiamento da empreitada está garantido essencialmente com a comparticipação comunitária, com o financiamento BEI para o complemento nacional e, na pequena medida correspondente ao não elegível em ambas as operações, de capitais próprios devidamente inscritos nas demonstrações previsionais aprovadas em termos plurianuais.

A Câmara e a Assembleia Municipais de Felgueiras aprovaram, nas suas deliberações de 24 e 30 de junho p.p., respectivamente, todo o enquadramento da negociação feita com o investidor, intermediada pelo AICEP, incluindo a minuta do contrato promessa de compra e venda para a área de 10 há; o preço estipulado para a venda assegura ao Município de Felgueiras a viabilidade económico-financeira da proposta.

O investimento privado previsto para a fase 1 (produção industrial) é estimado em 30 milhões de euros. O número de empregados no final do primeiro ano da operação é estimado entre 100 a 130 pessoas. Estes números poderão subir até aos 70 milhões de euros e até 600 pessoas no prazo de dez anos.

Crê-se, nesta conformidade, plenamente demonstrada a viabilidade económico-financeira da proposta, assim como as responsabilidades financeiras assumidas e as fontes de financiamento que as garantem, evidenciando que o critério que a **alínea c) do n.º 3 do artigo 72.º do RJIGT** impõe se encontra verificado também.

Este investimento, por outro lado, já que se prende com automação e utilização de tecnologias avançadas, permitirá diversificar significativamente o modelo económico atual, baseado quase exclusivamente na indústria da produção de calçado e afins, deveras preocupante numa era de mudanças dramáticas na formação de mercados.

A perspetiva de sediar nestas novas instalações um centro de engenharia augura ainda que será de capital importância para a colocação de jovens licenciados que a maior parte das vezes não encontram ocupação compatível na região, fora da AMP.

O investidor no memorando de entendimento que celebrou com o município comprometeu-se a obter a certificação BREEAM para o complexo industrial que pretende construir, o que constitui do ponto de vista da sustentabilidade ambiental do empreendimento uma garantia de grande valia.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Enfim, esta proposta da Câmara Municipal de Felgueiras em reclassificar 14.710,00 m² de solo rústico em solo urbano, destinado a acolhimento empresarial e, conseqüentemente, de delimitação da correspondente unidade de execução, traduz *“uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais”*, necessária ao desenvolvimento económico e social do Município de Felgueiras.

Donde se conclui pela justificação material e legal desta proposta de demarcação da UE 01/UOPG 20.



4. PLANEAMENTO E PROGRAMAÇÃO

Através do procedimento de alteração de plano territorial, ou seja, neste caso, de alteração do PDM, nos termos do n.º 7 do artigo 72.º do RJIGT, na sua versão atual, é possível a reclassificação do solo rústico para solo urbano destinado a atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística, na contiguidade de solo urbano, sem necessidade de recurso à elaboração de plano de pormenor com efeitos registais.

Nos termos do n.º 8 do mesmo artigo 72.º da versão atual do RJIGT, a reclassificação nestas circunstâncias, fica sujeita à delimitação de uma unidade de execução que enquadra a área reclassificada, garantindo a provisão de infraestruturas e de serviços associados, e provendo a respetiva inscrição no **Programa de Execução** do PDM.

No Programa de Execução foram devidamente planeadas, enquanto instrumentos de planeamento e programação, as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) identificadas nas Plantas de Ordenamento e de Programação, e reguladas no Regulamento, todos documentos integrantes do PDM.

No plano estão delimitadas 30 UOPG, correspondentes a outras tantas áreas de intervenção sujeitas a níveis de planeamento mais detalhados, que acomodam fundamentadamente expectativas geradas pela dinâmica de evolução territorial e urbanística, a concretizar em observância aos objetivos e termos de referência estabelecidos para cada uma.

As UOPG estão delimitadas tendo em consideração dois níveis de desenvolvimento e concretização:

- As **UOPG estratégicas** localizam-se em solo rústico, que não reúne de momento condições para ser classificado como solo urbano, mas delimitam 19 áreas que representam a manifestação firme de um compromisso futuro ou de uma forte intenção em ser materializado num determinado conteúdo programático; serão reconvertidas no futuro para solo urbano antecedido por aprovação de Plano de Pormenor com efeitos registais; são programadas no PDM a 8 anos, como é o caso da **UOPG 5**:

Designação	Classe Solo	Natureza	Uso Dominante previsto	Prazo máximo de execução	Área (ha)
ALTO DAS BARRANCAS POENTE	Rústico	Estratégica	Atividades Económicas / Indústria	8 anos	62,00

- As **UOPG estruturantes** foram definidas em solo urbano e delimitam 11 áreas que podem ser de colmatção, mas não exclusivamente, ou de dimensão e programa urbanístico relevante, que serão concretizadas, em regra, através de unidades de execução, ou por Plano de Pormenor, se assim se justificar; a sua não execução nos moldes e prazos previstos implica a reversão automática para solo rústico da respetiva área de intervenção programada; no PDM estão programadas a prazos máximos de 4 a 8 anos, como é este último o caso da **UOPG 20**:

Designação	Classe Solo	Natureza	Uso Dominante previsto	Prazo máximo de execução	Área (ha)
ALTO DAS BARRANCAS NASCENTE	Urbano	Estruturante	Atividades Económicas / Indústria	8 anos	60,75

Não existindo PP, a execução das UOPG é realizada de acordo com os parâmetros urbanísticos gerais definidos para a respetiva classe e categoria de solo sendo que, no caso em concreto, o uso dominante previsto para ambas as UOPG em causa é o mesmo, "Atividades Económicas / Indústria".



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

No **Programa de Execução e Plano de Financiamento do PDM**, encontra-se pormenorizada a programação e período temporal previsto para a execução das UOPG; no caso concreto da UOPG 20 – Alto das Barrancas Nascente ficou estabelecido o seguinte cronograma:

Intervenção programada 07.01						Custo estimado						9.308.508,80 €
Designação		Área de Acolhimento Empresarial Alto das Barrancas										
Promotor		Município de Felgueiras										
Participação municipal		Execução da UOPG "ALTO DAS BARRANCAS NASCENTE"										
Financiamento	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Público MF		1.329.786,97	1.329.786,97	1.329.786,97	1.329.786,97	1.329.786,97	1.329.786,97	1.329.786,98				
Público Outro												
Privado												

O pretendido ajuste de limites entre as duas UOPG, conforme já referido, delimita uma área de 1,47 ha, ou seja, a UOPG 5 passa a conter uma área de 60,53 ha em vez dos 62,00 ha que detinha, e a UOPG 20, pelo contrário, aumenta a sua área de 60,75 ha para 62,22 ha. De qualquer das formas, quer num caso, quer no outro, a redução ou o incremento, ronda 2,4 % das dimensões iniciais.

Não há, por conseguinte, qualquer razão substantiva que, por força desta alteração ao PDM, justifique ou obrigue a rever o planeamento e programação consagrados na recente revisão e, nomeadamente, a modificar o "Programa de Execução e Plano de Financiamento" publicado.

Em consequência, considera-se que **a Unidade de Execução 01/UOPG 20 se encontra desde já inscrita na programação que o Programa de Execução estabeleceu para a UOPG 20 Alto das Barrancas Nascente.**

Em conformidade com o n.º 5 do artigo 72.º do RJIGT, deverão ser fixados o prazo para execução das obras de urbanização e das obras de edificação, o qual deve constar expressamente da certidão a emitir para efeitos de inscrição no registo predial.

Conforme já exposto, está previsto que **a empreitada em curso das obras de urbanização fique concluída até ao final do 1.º semestre de 2023**, enquanto no memorando de entendimento o investidor comprometeu-se a iniciar a produção em janeiro de 2024, o que significa prever a **conclusão das obras de edificação no final de 2023.**



5. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Conforme já referido, o uso dominante previsto para ambas as UOPG que a EU 01/UOPG 20 integra, 14.710,00 m² da UOPG 5 e 85.358,00 m² da UOPG 20, é o mesmo, “Atividades Económicas / Indústria”.

Nos termos do n.º 1 do artigo 39.º do regulamento do PDM, os espaços de atividades económicas integram as áreas destinadas à instalação de atividades económicas diversas, tais como o comércio, serviços, indústria compatível, indústria e logística.

No caso em concreto, trata-se mais especificamente de “**Espaços de Atividades Económicas de Tipo I**”, ou seja, que correspondem a espaços genéricos, onde são admissíveis todos os usos dominantes e compatíveis, com o seguinte regime de edificabilidade:

Número máximo de pisos	Índice máximo de ocupação do solo	Índice máximo de utilização do solo
2	75 %	1,2

A área que se pretende reclassificar desde já de solo rústico para urbano da UOPG 5 **está afeta ao uso florestal** e, excluindo os do regime florestal, **livre de quaisquer servidões administrativas ou restrições de utilidade pública**, tal como poderá ser verificado na Planta de Condicionantes (2.1 Condicionantes Gerais | F. 099-1).

No que respeita ao regime florestal, releva o parecer da Agência para a Gestão Integrada de Fogos Rurais (AGIF) quanto à prevalência do RJIGT sobre o regime instituído pelo Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, no que respeita a procedimento de reclassificação de solo, total ou parcialmente integrado em área APPS (Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança).

Importa esclarecer, no que respeita à REN, e uma vez que a Carta da REN elaborada em paralelo à revisão do PDM ainda não se encontra publicada, que a REN em vigor resulta dos IGT aprovados, PDM e PU, anteriormente à aprovação da revisão do PDM, publicada a 2 de novembro de 2021.

Para a área que se pretende reconverter em solo urbano há que considerar não a carta publicada na sequência do PDM de Felgueiras de 1994, mas sim a situação que resulta da aprovação do Plano de Urbanização da Zona Industrial do Alto das Barrancas – Revinhade.

Em sede da elaboração deste PU foram excluídas do regime da REN as duas áreas de cabeceira de linhas de água, como se poderá verificar no respetivo processo administrativo; será mesmo de salientar que na Planta de Condicionantes aprovada e publicada daquele plano essas duas áreas já não se encontram delimitadas, fruto desse processo de exclusão.

Também o domínio hídrico aprovado pela revisão do PDM não configura qualquer impedimento à ocupação prevista da parcela de 10 ha.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Nos termos do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação mais recente, se encontram isentos de AAE os planos em que se determine a utilização de pequenas áreas a nível local e pequenas alterações não suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Ficou demonstrado que a alteração ao PDM que decorre por via desta reclassificação corresponde a uma alteração marginal e reduzida da delimitação de uma UOPG, sem qualquer significado em termos ambiente. Nesta conformidade, a CM de Felgueiras, usando da competência que lhe confere o RJIGT e o normativo citado, tomou a decisão, na deliberação de abertura do procedimento de alteração do PDM, que se em curso concomitantemente com a presente delimitação da EU 01/UOPG 20, de o isentar de AAE.

**6. IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS**

No quadro seguinte identificam-se as parcelas integrantes da área de intervenção, sendo que os respectivos ID são os que constam das plantas cadastrais que acompanharam as duas deliberações de resolução de expropriação da AAE do Alto das Barrancas:

N.º	ID PARCELA	REGISTOS		ÁREAS m2			
		CONSERVATÓRIA REGISTO	AUTORIDADE TRIBUTÁRIA	TOTAL AQUISIÇÃO	UNIDADE DE EXECUÇÃO	ÍNTEGRA DOMÍNIO	ÍNTEGRA DOMÍNIO
1	4.1	364/20000621	568 (320)	5.135,00	4.780,48	0,00	354,52
2	4.2	312/19970618	652 (363)	13.989,00	1.314,48	2.941,89	9.732,63
3	5.2	165/19891212	411	1.319,00	1.319,00	0,00	0,00
4	21.1	675/20020923	652	6.295,00	878,10	326,96	5.089,94
5	21.2	766/20020923	747	8.626,00	1.723,47	862,03	6.040,50
6	21.4	764/20020923	685	2.700,00	1.860,96	734,38	104,66
7	25	531/20090210	400	5.632,00	5.632,00	0,00	0,00
8	26.3	1279/20201020	1009	576,00	450,00	126,00	0,00
9	27.1	660/20130315	346	8.282,00	8.282,00	0,00	0,00
10	27.2	555/20100722	321	3.500,00	3.042,69	0,00	457,31
11	28.1	203/19930726	576	3.500,00	3.500,00	0,00	0,00
12	28.2	202/19930726	572	1.400,00	1.347,01	52,99	0,00
13	28.3	192/19930726	562	23.715,00	21.177,76	0,00	2.537,24
14	28.4	193/19930726	620	4.700,00	4.700,00	0,00	0,00
15	29	702/19991118	626 (350)	4.780,00	1,14	1.650,70	3.128,16
16	38	?	?	6.694,00	6.142,63	533,19	18,18
17	39.1	635/20110922	602	2.638,00	2.555,34	82,66	0,00
18	39.4	631/20110922	552	14.084,00	2.543,63	942,12	10.598,25
19	49.1	588/20110414	? (omisso)	9.000,00	1.111,43	1.551,08	6.337,49
20	52.2	477/20050819	580	2.729,00	2.729,00	0,00	0,00
21	57.1	73/19870327	696	3.691,00	1.737,42	847,39	1.106,19
22	57.2	81/19870327	698	3.580,00	112,47	750,94	2.716,59
23	58.1	?	647 e 729	5.658,00	1.136,82	791,67	3.729,51
24	59	658/19990730	700	3.199,00	79,87	972,33	2.146,80
25	64	410/20020510	622	6.533,00	6.533,00	0,00	0,00
26	65	365/20000817	566 (319)	3.985,00	3.568,64	0,00	416,36
27	72	185/19930726	582	1.300,00	1.300,00	0,00	0,00
28	74	151/19930702	584	2.080,00	2.080,00	0,00	0,00
29	75	521/20000210	685	3.602,00	3.602,00	0,00	0,00
30	86	348-678/19990714	594-1528	4.200,00	1.053,66	1.700,58	1.445,76
31	87	?	?	3.773,00	3.773,00	0,00	0,00
Áreas totais				170.895,00	100.068,00	14.866,91	55.960,09



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Conforme já referido, a área de intervenção é composta por 31 parcelas, 16 das quais já são propriedade municipal; das restantes 17, duas serão escrituradas brevemente e sete estão pendentes de adjudicação judicial, a acontecer também em breve; quanto às restantes seis, que compõem a área a reclassificar, a negociação amigável decorrente da segunda deliberação de resolução de expropriar teve sucesso, estando a ser reunida a documentação necessária para a realização das escrituras tão cedo quanto possível.

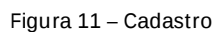
A situação patrimonial atual é a seguinte:

N.º	ID PARCELA	PROPRIETÁRIO (anterior)	SITUAÇÃO PATRIMONIAL MUNICIPAL
1	4.1	Município de Felgueiras (Floor - Empreendimentos Imobiliários, SA)	Escriturado
2	4.2	Município de Felgueiras (Floor - Empreendimentos Imobiliários, SA)	Escriturado
3	5.2	Rodiro - Fábrica de Calçado, Lda.	Notificado RE II
4	21.1	Jorge Leite Faria e Outros	Notificado RE II
5	21.2	Jorge Leite Faria e Outros	Notificado RE II
6	21.4	Jorge Leite Faria e Outros	Notificado RE II
7	25	António Faria da Costa Ribeiro e Outros	Notificado RE II
8	26.3	Herdeiros de Maria Conceição Ferreira Pereira	Notificado RE II
9	27.1	Joaquim de Sousa	Em adjudicação
10	27.2	Joaquim de Sousa	Em adjudicação
11	28.1	Município de Felgueiras (Luis Henrique de Vasconcelos)	Escriturado
12	28.2	Município de Felgueiras (Luis Henrique de Vasconcelos)	Escriturado
13	28.3	Município de Felgueiras (Luis Henrique de Vasconcelos)	Escriturado
14	28.4	Município de Felgueiras (Luis Henrique de Vasconcelos)	Escriturado
15	29	Município de Felgueiras (Manuel Ferreira Teixeira)	Escriturado
16	38	Desconhecido	Em adjudicação
17	39.1	Maria Elisa Carvalhais de Melo e Outros	Aceite amigável
18	39.4	Maria Elisa Carvalhais de Melo	Aceite amigável
19	49.1	Município de Felgueiras (Fortunato Ribeiro)	Escriturado
20	52.2	Município de Felgueiras (José Rui Pacheco Ribeiro)	Escriturado
21	57.1	Maria Luisa Madureira Vasconcelos	Em adjudicação
22	57.2	Maria Luisa Madureira Vasconcelos	Em adjudicação
23	58.1	Maria Odete Sampaio Faria Leitão	Em adjudicação
24	59	Município de Felgueiras (Caves do Casalinho, Lda.)	Escriturado
25	64	Município de Felgueiras (António Augusto Vasconcelos Pereira e Outros)	Escriturado
26	65	Município de Felgueiras (Herdeiros de Adriano Dias Sampaio)	Escriturado
27	72	Município de Felgueiras (Jorge Manuel de Vasconcelos)	Escriturado
28	74	Município de Felgueiras (José Ribeiro)	Escriturado
29	75	Município de Felgueiras (António da Costa Dias)	Escriturado
30	86	Município de Felgueiras (Maria Joaquina da Costa Dias e Outros)	Escriturado
31	87	Desconhecido	Em adjudicação



A parcela destinada ao investimento de interesse nacional ocupa uma área de 100.068,00 m².

A área sobrando de 55.960,09 m² manter-se-á no domínio privado municipal, e será integrada quer no loteamento contíguo em execução, quer em futuras unidades de execução.





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

7. PEREQUAÇÃO DOS ENCARGOS E BENEFÍCIOS

Uma vez que a Câmara Municipal de Felgueiras decidiu seguir o sistema de execução da imposição administrativa para a concretização da AAE do Alto das Barrancas, deliberando as duas resoluções de expropriação já citadas, não há, pois, necessidade de proceder a qualquer exercício de repartição de benefícios ou encargos, já que serão exclusivamente, uns e outros, de natureza pública municipal.

Após a aprovação da unidade de execução será promovida uma operação de reparcelamento para efeitos registais, de cuja certidão constará expressamente o prazo para execução das obras de urbanização e das obras de edificação fixados na programação.



8. APROXIMAÇÃO AO MODELO DE OCUPAÇÃO

O artigo 78.º do regulamento do PDM estabelece que a “*execução das UOPG é realizada de acordo com os parâmetros urbanísticos gerais definidos para a respetiva classe e categoria de solo, salvo se a respetiva concretização for antecedida por plano de pormenor, sendo, nesse caso, os parâmetros urbanísticos determinados no âmbito desse instrumento de gestão territorial.*”

Atendendo à muito recente aprovação da revisão do PDM, que revogou o anterior PU, e não sendo de todo viável a elaboração e aprovação de um PP em breve, quer esta quer outras unidades de execução ou loteamentos que possam ser delimitados na UOPG 20 serão executados de acordo com os parâmetros urbanísticos gerais definidos para a respetiva classe e categoria de solo, ou seja, no caso presente, os parâmetros que se encontram definidos para os “**Espaços de Atividades Económicas de Tipo I**”.

Os “Espaços de Atividades Económicas de Tipo I” correspondem a espaços genéricos, onde são admissíveis todos os usos dominantes e compatíveis, com o seguinte regime de edificabilidade:

Número máximo de pisos	Índice máximo de ocupação do solo	Índice máximo de utilização do solo
2	75 %	1,2

Tratando-se de uma área muito relevante, cuja modelação e posterior ocupação provocará um impacto enorme na envolvente, a operação deverá ser levada a cabo com a devida ponderação paisagística.

A aproximação ao modelo territorial que o investidor propõe, muito aquém do esgotamento dos parâmetros urbanísticos máximos permitidos, afigura-se de molde a prevenir impactos negativos.

O uso geral proposto é o de uma unidade industrial de fabrico de peças e posterior armazenamento, que assim se enquadra em Espaço de Actividade Económica, de cariz Industrial.

O terreno com a área de 100 068 m² será nivelado numa plataforma à cota estimada de 424,5 m.

No centro do terreno, localizar-se-á um grande edifício, de projecção horizontal rectangular, com diferentes frentes, consoante a localização das zonas sociais, de escritórios ou zonas operacionais para apoio e bom funcionamento da unidade fabril. A implantação da fábrica é ajustada a Norte, com um cais de cargas e descargas a oeste, zona de escritórios a sul e na frente destes o parque de estacionamento para os funcionários da fábrica, assim cumprindo o afastamento regulamentar aos limites do terreno.

A cêrcea do edifício é de 14 metros de altura em relação à plataforma criada, o que faz variar a sua relação com a envolvente visto que o terreno original tem pendente de norte para sul de aproximadamente 27 metros de altura.

O projeto apresentado refere-se a uma fábrica destinada a mais de 600 funcionários, constituída por um corpo principal de implantação rectangular, nomeadamente, a zona de produção e a zona de armazenamento, com o correspondente cais de cargas e descargas.



Está considerado um segundo corpo de apoio contendo espaços de suporte ao funcionamento da mesma, tais como: receções, vias de acessos e circulação interior, áreas técnicas, laboratórios, escritórios e salas de reuniões, showroom, cozinha e cantina, vestiários e instalações sanitárias.

O edifício desenvolve-se na sua maioria num único piso, com exceção da frente Sul, onde se localizam as zonas de showroom, escritórios, cantina, vestuários e restantes, ocupando 2 pisos. A proposta prevê um conjunto edificado composto por: 1. Zona de produção e de armazenamento; 2. Zonas sociais, nomeadamente balneários, cantina, bar, bem como escritórios, showroom, recepção, acessos e pátios (na zona Sul do volume); 3. Portaria de acesso ao edifício (a Este); 4. Parque de estacionamento automóvel descoberto; 5. Equipamentos e infraestruturas de apoio (depósitos, posto de transformação, etc.). Serão também deixados espaços de reserva para a eventual expansão das zonas de produção e armazém.

Para além dos edifícios acima referidos prevê-se ao nível dos espaços exteriores da fábrica as vias de circulação destinadas a veículos ligeiros ou pesados, áreas de estacionamento para trabalhadores, visitantes e camiões, e um edifício de apoio às zonas técnicas e portaria.

Tendo em conta o tipo de intervenção, é definido para os arranjos exteriores uma estrutura verde de enquadramento e valorização paisagística que define os limites da intervenção, distinguindo-a no território e dando-lhe unidade visual e formal.

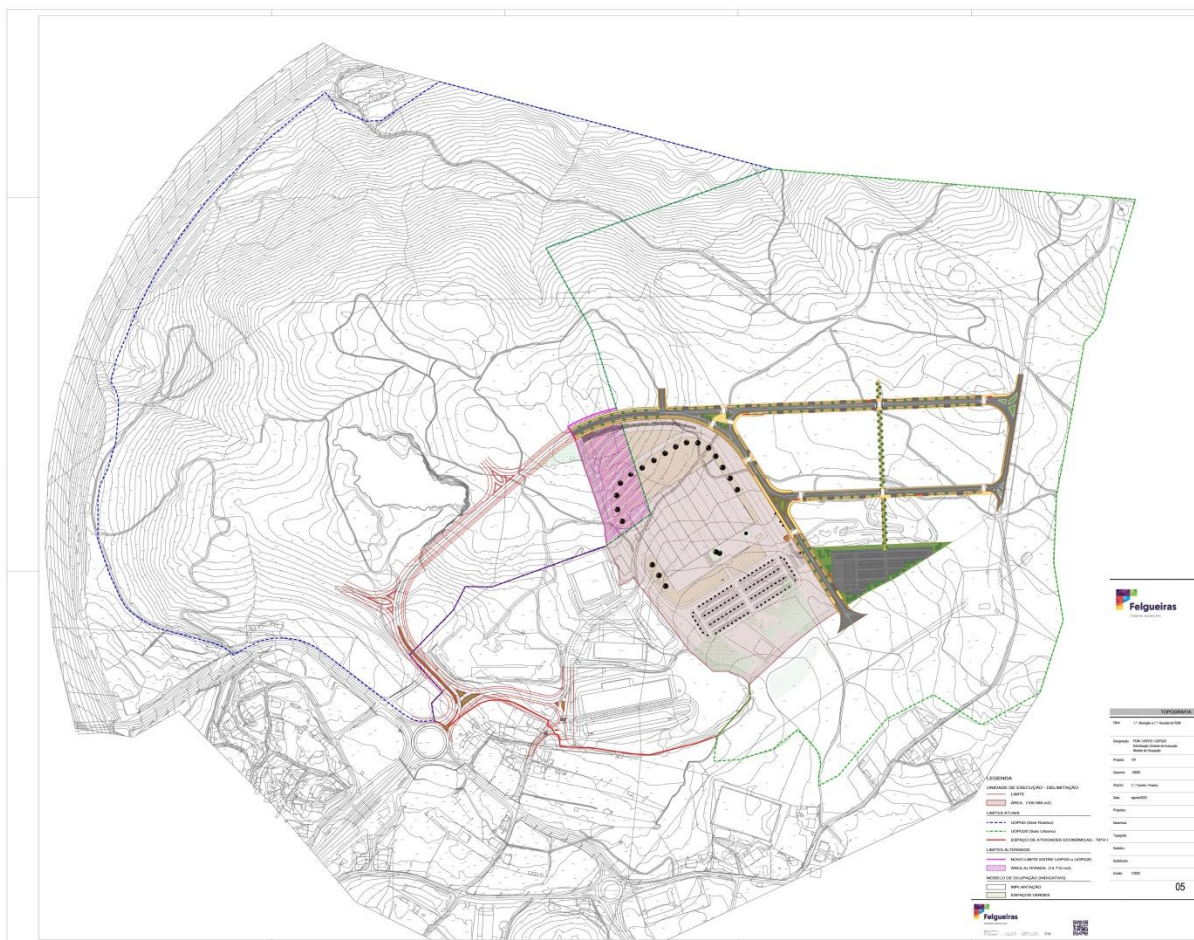


Figura 12 – Modelo de Ocupação (Indicativo)



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



Figura 13 – Imagens Virtuais do Modelo de Ocupação (Indicativo)



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

9. ANEXOS

São juntos em anexo os seguintes extratos com a implantação da UE 01/UOPG 20:

- Extrato da Planta de Ordenamento PO I Classificação e Qualificação do Solo
- Extrato da Planta de Ordenamento PO II Salvaguardas e Execução do Plano
- Extrato da Planta de Ordenamento PO III Estrutura Ecológica Municipal
- Extrato da Planta de Ordenamento PO IV Programação
- Extrato da Planta de Condicionantes CO I Condicionantes Gerais
- Extrato da Planta de Condicionantes CO II Perigosidade (PMDFCI)
- Extrato da Carta da REN (PUZIAB)
- Extrato do Ortofotomapa 2021 Situação Atual

São juntas em anexo os seguintes plantas:

- Planta 01 Configuração da Área 10 ha
- Planta 02 Alteração da Demarcação UOPG 5/UOPG20
- Planta 03 Delimitação Unidade de Execução
- Planta 04 Cadastro
- Planta 05 Modelo de Ocupação (Indicativo)