



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Ordem do dia

Ponto n.º 16

Ata n.º 01

2020.01.15

RESOLUÇÃO DE EXPROPRIAÇÃO DE NOVENTA E TRÊS PARCELAS DE TERRENO PARA O PROJETO "ÁREAS DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL - PLANO DE URBANIZAÇÃO DO ALTO DAS BARRANCAS - (EXPANSÃO)" –

Presente a proposta do Senhor Presidente da Câmara, em anexo. -----

Deliberação – A Câmara Municipal delibera aprovar a proposta. Esta deliberação foi tomada por unanimidade. -----





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

PROPOSTA

Resolução de expropriação de noventa e três parcelas de terreno nas Freguesias de Revinhade, Regilde e Penacova e na União de Freguesias de Torrados e Sousa destinadas à concretização do projeto "ÁREAS DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL - PLANO DE URBANIZAÇÃO DO ALTO DAS BARRANCAS - (EXPANSÃO)"

Considerando que:

- a presente proposta pretende assegurar o cumprimento de todos os requisitos necessários para a tomada de decisão de resolução de expropriação, nos termos previstos no artigo 10.º do Código das Expropriações;
- a fundamentação demonstrativa do interesse e da utilidade pública a prosseguir pelo Município de Felgueiras para a tomada de decisão da resolução de expropriação, consta da informação anexa a esta proposta;
- as noventa e três parcelas de terreno a expropriar são propriedade de diversos proprietários tal como consta e é melhor identificado na lista parcelária e na planta cadastral respetivas, ambas anexas à presente proposta;
- as noventa e três parcelas de terreno a expropriar, com as configurações e áreas correspondentes demarcadas naquela planta cadastral, representam uma área total de 275.255 m², encontrando-se inscritas na matriz predial rústica das freguesias de Revinhade, Regilde e Penacova e da União de Freguesias de Torrados e Sousa e descritas na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras, tal como consta da citada lista parcelária;
- essas parcelas de terreno a expropriar estão abrangidas pelo Plano de Urbanização da Zona Industrial do Alto das Barrancas — Revinhade, tal como consta no Plano Diretor Municipal de Felgueiras, em vigor, de acordo com o extracto da planta de zonamento anexa;
- o projeto "ÁREAS DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL - PLANO DE URBANIZAÇÃO DO ALTO DAS BARRANCAS - (EXPANSÃO)" destina-se à concretização parcial e está





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

conforme ao referido Plano de Urbanização, tal como este se encontra definido na planta de zonamento, e às disposições contidas no respetivo regulamento, igualmente anexo.

- a previsão dos encargos com a expropriação tem por base o montante global de 1.513.902,50 € (um milhão, quinhentos e treze mil, novecentos e dois euros e cinquenta cêntimos), cuja avaliação se remete para o relatório elaborado pelo perito da lista oficial, aqui anexado;

- essa despesa é considerada para efeitos da necessária cabimentação orçamental (proposta nº 2020/131), com dotação a suportar através da rubrica da classificação económica 070301, do Projecto/Acção 2020 I 3 do Plano Plurianual de Investimentos que integra os documentos previsionais do ano de 2020, conforme documento que segue em anexo com a presente informação;

- a autarquia dispõe de competências e atribuições específicas, designadamente as enumeradas nas alíneas b), c) e d) do artigo 3.º e nas alíneas m) e n) do n.º 2 do artigo 23.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro,

Das razões atrás expostas, consubstanciadas pelos elementos anexos a esta proposta, resulta inequívoco o interesse e a utilidade pública da expropriação, pelo que,

PROPONHO

Ao abrigo das disposições conjugadas da alínea vv) do nº 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e do n.º 1 do artigo 10.º do Código das Expropriações, seja submetida a deliberação da Câmara Municipal a resolução de expropriação das noventa e três parcelas de terreno nas Freguesias de Revinhade, Regilde e Penacova e na União de Freguesias de Torrados e Sousa destinadas à concretização do projeto "ÁREAS DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL - PLANO DE URBANIZAÇÃO DO ALTO DAS BARRANCAS - (EXPANSÃO)".

Felgueiras, 10 de janeiro de 2020

O Presidente da Câmara Municipal,

Nuno Fonseca





Município de Felgueiras

EXPROPRIAÇÃO FUNDAMENTAÇÃO

OBJETO: Expropriação de noventa e três parcelas de terreno nas Freguesias de Revinhade, Regilde e Penacova e na União de Freguesias de Torrados e Sousa destinadas à concretização do projeto "ÁREAS DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL - PLANO DE URBANIZAÇÃO DO ALTO DAS BARRANCAS - (EXPANSÃO)" com a área total de 275.255 m²

A CAUSA DA UTILIDADE PÚBLICA A PROSSEGUIR

Projeto "ÁREAS DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL - PLANO DE URBANIZAÇÃO DO ALTO DAS BARRANCAS - (EXPANSÃO)" destinado à concretização parcial do Plano de Urbanização

O Município de Felgueiras pretende levar a cabo a expansão da **Área de Acolhimento Empresarial (AAE) do Alto das Barrancas**.

Esta AAE encontra-se abrangida, na sua totalidade, pelo **Plano de Urbanização da Zona Industrial do Alto das Barrancas – Revinhade**, que entrou em vigor, e assim se mantém, através da publicação em Diário da República da Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2002, em 23 de março.

A elaboração deste PU pretendeu corporizar a estratégia preconizada por um projeto-piloto de viabilização de uma nova política de acolhimento industrial para o Município de Felgueiras, concluído no início deste século, e foi projetado para permitir o faseamento da ocupação, possibilitando assim a entrada em funcionamento por setores e, conseqüentemente, um maior controlo de investimentos e uma maior brevidade na disponibilização de condições de instalação e funcionamento dos estabelecimentos.

A área de intervenção do P.U. localiza-se no extremo poente do concelho de Felgueiras, ocupando uma área de cerca de 73,6 ha.



Município de Felgueiras



A sua caracterização sucinta encontra-se em <http://aae.ccdr-n.pt/data.pdf?id=305&lyr=ROADMAP>:

Áreas de Acolhimento Empresarial Região do Norte de Portugal



Zona Industrial do Alto das Barrancas | Zona de Acolhimento Empresarial de Revinhade

Localização da área de acolhimento empresarial
 Sub-região (NUTS III) Tâmega e Sousa
 Município Felgueiras
 Coordenadas 41 355388, -8.256037

Condições de oferta da área de acolhimento empresarial

Estado	ativo
Área global	40 000 m ²
Área total para instalação de empresas	Sem dados
Espaço disponível para instalar empresas	Sim
Disponibilidade de lotes	Sim (10 000 m ²)
Disponibilidade de pavilhões	Sem dados
Disponibilidade de escritórios	Sem dados

Acessibilidades da área de acolhimento empresarial

Centro urbano principal mais próximo	Braga (36 km, 24 min)
Aeroporto mais próximo	Aeroporto do Porto (51 km, 35 min)
Porto marítimo mais próximo	Porto de Leixões (58 km, 41 min)
Autorestrada mais próxima	A11 (1 km, 2 min)
Terminal ferroviário mais próximo	Tadín/Aveleda (37 km, 27 min)

Informação adicional

Data de geração deste relatório: 23-10-2019
 Observações: <http://www.ccmamagocasa.pt/>
 Mais informação sobre a Sub-região: <http://www.ccdr-n.pt/node/417>

Este relatório foi gerado automaticamente a partir da plataforma Áreas de Acolhimento Empresarial da Região do Norte de Portugal, disponibilizada de forma gratuita em <http://aae.ccdr-n.pt>.
 Os dados apresentados neste relatório foram recolhidos no âmbito de um projeto da Comissão de Coesão e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDR-N), desenvolvido com o objetivo de dar conhecimento às Entidades Inter-municipais e aos Municípios da Região do Norte. Poderão registar-se alterações à ou disponibilização em futuras oportunidades para garantir equidade e transparência, por o transcurrir do tempo, mas apenas do ponto de vista de atualizações e não o projeto em si. Para o contacto ir a aae@ccdr-n.pt.

Em termos de acessibilidades, a área do P.U. desfruta de um acesso franco à A11 através da respetiva rotunda de ligação às portagens do nó de Barrosas/Vizela. Por seu turno, a A11 estabelece a ligação entre a A7 e a A4. No percurso possui dois nós de ligação à A42: para nascente, ligando à cidade de Felgueiras e para poente, ligando à





Município de Felgueiras

Área Metropolitana do Porto (AMP).

Esta AAE possui portanto uma localização privilegiada, no que respeita às grandes acessibilidades, com ligação rápida às principais infraestruturas de transporte (caminho de ferro, aeroporto e porto), bem como à AMP e ao exterior.

A proposta de ocupação definida para a AAE reflete a preocupação de dar cumprimento às estratégias da política de acolhimento industrial e simultaneamente aos princípios do correto ordenamento do território.

No entanto, apesar da excelente localização e da grande disponibilidade de área destinada à instalação de indústria na área de intervenção do P.U. (52,3 ha), o nível de execução do plano é baixo em relação às expectativas iniciais.

Área total PU Alto das Barrancas	736.268 m²
Área total afeta a indústria	523.692 m²
Área total dos polígonos de implantação para indústria	386.681 m²

Com efeito, apenas se encontra concretizada pouco mais de 15% da AAE:

Área consolidada a expandir	82.018 m²
Área consolidada a expandir efetivamente ocupada	69.523 m²

Até à presente data, encontra-se executado um troço de arruamento numa extensão de cerca de 300 m, devidamente infraestruturado, o qual servirá uma dezena de unidades industriais, entre as já existentes e em laboração e as que se encontram em processo de licenciamento.

Poderão ser apontados vários motivos para a débil execução do plano, sendo que o principal tem a ver com a elevada fragmentação do cadastro predial, com um grande número de proprietários com expectativas e interesses diversificados, sem que tivesse sido viável instituir um regime de perequação que garantisse a repartição equitativa de custos e benefícios. Assim, o seu desenvolvimento ficou dependente do livre arbítrio e da consideração de oportunidade de cada proprietário, o que incentiva a especulação e a inflação artificial do custo do solo.

No entanto, recente e progressivamente, por certo com o impulso que a retoma económica tem verificado em anos recentes, a procura pela instalação de novas unidades industriais nesta zona por parte de potenciais investidores é elevada e

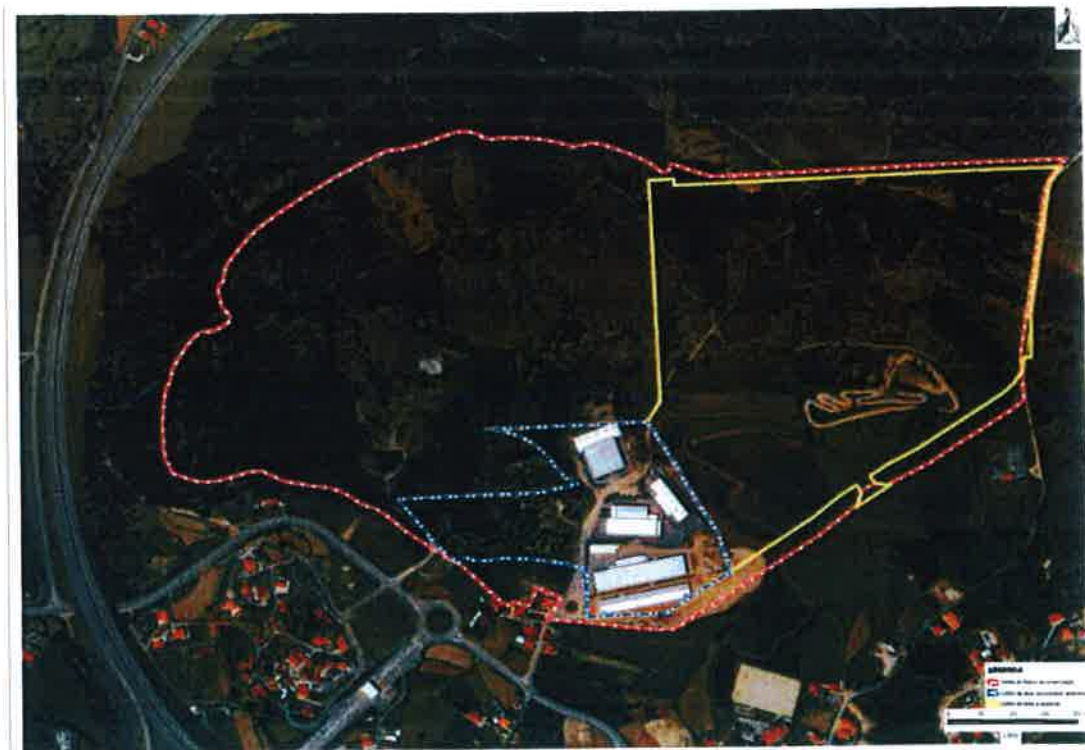


Município de Felgueiras

permanente, mesmo em termos das agências governamentais de angariação de investimento externo.

É neste contexto, em que a **área consolidada da AAE existente está ocupada a 85%**, mas em que os 15% remanescentes, cerca de 12.000 m², não propiciam de forma alguma a resposta às demandas de localização recebidas, que o Município de Felgueiras decidiu considerar a a expansão (para nascente) daquele núcleo inicial, em plena consonância com o previsto no plano de urbanização.

Nessa área de expansão, e de forma a evitar os problemas detetados na anterior execução do P.U., tal como acima descritos, **o Município pretende tomar em mãos a aquisição e a infraestruturização de toda a área de intervenção definida nesta fase**, possibilitando, posteriormente, a disponibilização das áreas dos polígonos destinados a indústria a preço de mercado, de forma transparente e equitativa.



Esta será a forma de corresponder às expectativas de investimento, assegurando simultaneamente a concretização do plano nos moldes em que este foi concebido. **Com esta fase de expansão atinge-se os 60% de disponibilização de área dos polígonos industriais**, estimando-se que possa dar resposta no médio prazo às intenções manifestadas. Mesmo assim, e fruto das contingências que a evolução



Município de Felgueiras

económica possa vir a sofrer nos próximos anos, a bolsa de reserva que se irá manter permitirá sempre equacionar qualquer evolução mais positiva do que o esperado.

Área do polígono da expansão	275.255 m ²
Área total dos polígonos de implantação para indústria	152.106 m ²
Área destinada a equipamento	8.954 m ²

Tal como já foi mencionado, o cadastro predial é extremamente fragmentado, sendo que a área destinada à expansão da AAE é constituída por noventa e três parcelas de terreno, propriedade de sessenta proprietários, tal como consta e é melhor identificado na lista parcelária e na planta cadastral respetivas, ambas anexas.



A quantificação em definitivo do número de parcelas e proprietários poderá vir a sofrer alguma alteração em função da identificação exata de algumas situações em que não foi possível recolher até à data elementos fidedignos.

Aquelas parcelas de terreno, com as configurações e áreas correspondentes demarcadas naquela planta cadastral, representam a área total assinalada de 275.255 m², encontrando-se inscritas na matriz predial rústica das freguesias de Revinhade, Regilde e Penacova e da União de Freguesias de Torrados e Sousa e descritas na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras, tal como consta da citada lista parcelária.



Município de Felgueiras

O instrumento de gestão territorial em vigor aplicável ao projeto é o **Plano de Urbanização da Zona Industrial do Alto das Barrancas – Revinhade**, que entrou em vigor, e assim se mantém, através da publicação em Diário da República da Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2002, em 23 de março.

Ora, a globalidade das parcelas está abrangida pelo Plano de Urbanização da Zona Industrial do Alto das Barrancas — Revinhade, tal como consta no Plano Diretor Municipal de Felgueiras, em vigor.

Por sua vez, o Plano Diretor Municipal (PDM) foi aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 7/94, publicada na I Série-B do Diário da República (DR) de 28 de janeiro de 1994, alterado em 2008, alterado e republicado em 2013 (Aviso n.º 10502/2013, publicado na II Série do DR de 23 de agosto de 2013), e alterado uma terceira e última vez em 2018 para efeitos de adequação ao RERAE - Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas (Aviso n.º 19177/2018, publicado na II Série do DR de 20 de dezembro de 2018).

Por conseguinte, o projeto "ÁREAS DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL - PLANO DE URBANIZAÇÃO DO ALTO DAS BARRANCAS - (EXPANSÃO)" destina-se à concretização parcial e está conforme ao referido Plano de Urbanização, tal como este se encontra definido na planta de zonamento, e às disposições contidas no respetivo regulamento, que se anexam.

O projeto é, pois, compatível com os instrumentos de gestão territorial em vigor, na medida em que, obtidas as autorizações/aprovações das entidades da tutela que superintendem regimes de avaliação ambiental, e observadas as suas disposições regulamentares, nada impede que, quer o PDM, quer o PU permitam a sua concretização.

O investimento previsto para a execução desta fase de expansão da área de acolhimento empresarial do PU do Alto das Barrancas ronda os **3,5 milhões de euros**, estimando-se um custo de infraestruturação a rondar os 2,0 milhões de euros e os restantes 1,5 milhões de euros a despender com a aquisição/expropriação da área de intervenção.

Com efeito, a previsão dos encargos com a expropriação tem por base o montante global de 1.513.902,50 € (um milhão, quinhentos e treze mil, novecentos e dois euros



Município de Felgueiras

e cinquenta cêntimos), cuja avaliação se remete para o relatório elaborado pelo perito da lista oficial, aqui também anexado.

Este projeto está contemplado na candidatura NORTE-02-0853-FEDER-037613, submetida ao Aviso NORTE-53-2019-11 | Áreas de acolhimento empresarial - APOIO À LOCALIZAÇÃO DE EMPRESAS, no âmbito do Programa Operacional Regional do Norte | NORTE2020, aguardando-se a respetiva decisão.

Evidentemente que o interesse público não se esgota na criação das condições para a instalação de novas empresas. O investimento na expansão da área empresarial existente do Alto das Barrancas, visa aumentar e melhorar as condições de instalação de empresas, bem como potenciar economias de aglomeração e de rede com impacto na competitividade das PME's. Com a expansão da área empresarial existente, aumenta-se fortemente a capacidade existente, por via da disponibilização de novos lotes para a localização de empresas dotando o Município de Felgueiras de infraestruturas competitivas e adequadas face à crescente procura por parte de potenciais investidores.

Há a referir que Felgueiras está entre os 18 Municípios com maior volume de exportações do Norte, que tem um peso nas exportações da Região de cerca de 84%.

A actividade empresarial dominante em Felgueiras é a do calçado. Esta expansão pretende disponibilizar espaços de instalação apropriados para a consolidação deste sector, permitindo o desenvolvimento de capacidades avançadas de novos produtos e serviços mas, simultaneamente, pretende também visar a diversificação, criando condições para a instalação de novas empresas, indo ao encontro da procura local, regional e mesmo internacional, enfim, prosseguindo como último objetivo o reforço da capacidade empresarial de Felgueiras e da Região Norte.

Crê-se, assim, fundamentada a utilidade pública a prosseguir com a expropriação destas noventa e três parcelas de terreno nas Freguesias de Revinhade, Regilde e Penacova e na União de Freguesias de Torrados e Sousa destinadas à concretização do projeto "ÁREAS DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL - PLANO DE URBANIZAÇÃO DO ALTO DAS BARRANCAS - (EXPANSÃO)" com a área total de 275.255 m².

Felgueiras, 9 de janeiro de 2020



SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Projeto "ÁREAS DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL - PLANO DE URBANIZAÇÃO DO ALTO DAS BARRANCAS - (EXPANSÃO)"

Lista Parcelária

Nº	NOME	MORADA	Área do Loteamento	Área necessária para o Plano	Área de registro	Área aderente	Área, M²/ha	RF	Comunidade
1	Ferreira Almirante Paulo	Rua de Santos n. 61 - Itaipu					100		
2	Ferreira Almirante Paulo	Rua de Santos n. 67 - Itaipu	15,276	1,006					
3	Ferreira Almirante Paulo	Rua de Santos n. 67 - Itaipu	1,741	1,660					
4	Flora Engenheira SA (Barragem)	Rua Padre José Francisco Dias - 4650-583 - Torrão	5,101	4,710					
4.2	Flora Engenheira SA (Barragem)	Rua Padre José Francisco Dias - 4650-583 - Torrão	17,452	17,452					
4.3	Flora Engenheira SA (Barragem)	Rua Padre José Francisco Dias - 4650-583 - Torrão	2,852	2,852					
4.4	Flora Engenheira SA (Barragem)	Rua Padre José Francisco Dias - 4650-583 - Torrão		401					
4.5	Flora Engenheira SA (Barragem)	Rua Padre José Francisco Dias - 4650-583 - Torrão		2581					
5	Joaquim de Silva Sampaio - Colônia de Café	Rua de Santos n. 119 - 4610-540 - Paracana	4,287	4,287					
6	Joaquim de Silva Sampaio - Colônia de Café	Rua de Santos n. 119 - 4610-540 - Paracana	3,731	3,642					
6.1	Joaquim de Silva Sampaio - Colônia de Café	Rua de Santos n. 119 - 4610-540 - Paracana	3,121	610					
6.2	Joaquim de Silva Sampaio - Colônia de Café	Rua de Santos n. 119 - 4610-540 - Paracana	3,121	1,122					
6.3	Joaquim de Silva Sampaio - Colônia de Café	Rua de Santos n. 119 - 4610-540 - Paracana	3,180	1,681					
6.4	Joaquim de Silva Sampaio - Colônia de Café	Rua de Santos n. 119 - 4610-540 - Paracana	286	286					
9	M. F. Batista Dias Sampaio Moraes Ribeiro Ferreira C. Casal	Rua de Torrão n. 114 - 4650-605 - Torrão	2,862	2,865					
9.2	M. F. Batista Dias Sampaio Moraes Ribeiro Ferreira C. Casal	Rua de Torrão n. 114 - 4650-605 - Torrão	6,082	4,030	4,750			850	754-20061231
10	Marcos Vinício Antônio Sampaio Faria Simões	Rua de Romão n. 117 - 4620-373 - Romão - Guimarães	4,685	4,685	4,750			850	754-20061231
10.1	Marcos Vinício Antônio Sampaio Faria Simões	Rua de Romão n. 117 - 4620-373 - Romão - Guimarães	11,891	2,506	13,910			716	974-20081231
10.2	Marcos Vinício Antônio Sampaio Faria Simões	Rua de Romão n. 117 - 4620-373 - Romão - Guimarães	2,410	1,817	2,520			750	981-20081231
10.3	Marcos Vinício Antônio Sampaio Faria Simões	Rua de Romão n. 117 - 4620-373 - Romão - Guimarães	3,865	3,865					
11	Antônio de Jesus Costa	Rua Dr. Eduardo Torres 805 Caixa C 4450-117 Maratão	5,572	5,572					
12	Manoel Pinto e João Vieira e Dias	Rua de Cuzim n. 70 - Torrão	4,207	1,380					
13	João Dias Miranda	Rua de Santos n. 219 - 4610-540 - Paracana	2,234	3,216	3,000			701	160-19800912
14	Manoel Agostinho Pereira Oliveira Dias	R. Dr. Bib. Magalhães Edif. Baud 2371 2 Fm 4630-108 Margareda	3,849	3,844					
21.1	Helena Augusta Vasconcelos Resca	Paraná (Viz. do Sr. Jorge Vasconcelos)	2,442	2,444					
21.2	Helena Augusta Vasconcelos Resca	Paraná (Viz. do Sr. Jorge Vasconcelos)	6,555	6,550					
26.1	Maria Conceição Ferreira Pereira - C. Casal	Rua de Torrão n. 156 - 4650-605 - Torrão	1,883	1,850					
26.2	Maria Conceição Ferreira Pereira - C. Casal	Rua de Torrão n. 156 - 4650-605 - Torrão	8,301	8,100	8,282			346	950-20130015
27.1	Joaquim de Sousa	Rua do Carmo n. 625 - 4550-500 - Soua	3,158	3,042	3,500			301	305-20100722
27.2	Joaquim de Sousa	Rua do Carmo n. 625 - 4550-500 - Soua	10,739	10,510	7,000			650	
28.1	Luiz Henriques de Vasconcelos	Rua do Lameiro n. 148 - 4410-271 - Camelas - V. N. Gale	7,164	553	4,700			650	
28.2	Luiz Henriques de Vasconcelos	Rua do Lameiro n. 148 - 4410-271 - Camelas - V. N. Gale	11,872	10,526	21,500			562	
29	Maria Olívia Gonçalves Tassinari	Rua do Amal n. 473 - 4650-574 - Torrão	4,280	4,280					
31.1	Antônio Augusto Almeida Monteiro	Torrão - Felguerras		4,285					
31.2	Antônio Augusto Almeida Monteiro	Torrão - Felguerras		804					
37	Manoel Ferreira de Silva	AA F. de Engen. 8. 9. José n. 18 - Guimarães		1,642					
38	Alzair Cunha	Margareda - Felguerras	15,908	7,510					
39	Armando de Vianna José Gomes	Itaipu - Torrão - Felguerras		472					
36.1	Artur Pereira Pereira (Artur)	Torrão - Felguerras		3,465					
36.2	Artur Pereira Pereira (Artur)	Torrão - Felguerras		2,403					
37	Agostinho Francisco de Paiva e Vas	Rua de Lameiro n. 15 - 4650-517 - Soua	1,520	3,220					
38	Márcio de Sá	Margareda - Felguerras	6,984	6,604					
39.1	Maria Elza Carvalho de Melo	Rua Aguiar de Barros n. 166 - 4650-571 - Torrão	2,830	2,531					
39.2	Maria Elza Carvalho de Melo	Rua Aguiar de Barros n. 166 - 4650-571 - Torrão	4,973	4,973					
39.3	Maria Elza Carvalho de Melo	Rua Aguiar de Barros n. 166 - 4650-571 - Torrão	664	664					
39.4	Maria Elza Carvalho de Melo	Rua Aguiar de Barros n. 166 - 4650-571 - Torrão	14,083	3,840					
41.1	João Sampaio Ferreira	Rua de S. Pedro n. 559 - Torrão	3,196	3,196					
41.2	João Sampaio Ferreira	Rua de S. Pedro n. 559 - Torrão	812	112					
42	Idelir Ana Ribeiro da Silva (Margareda)	França de Novofrei n. 225 - Soua		1,910					
44	Sampaio de Freitas	Rua de Torrão n. 172 - 4650-600 - Torrão		363					
46.1	Antônio Augusto Ferreira	Rua do Calvário n. 286 - Torrão	2,772	1,046					
46.2	Antônio Augusto Ferreira	Rua do Calvário n. 286 - Torrão	5,472	2,236					
49.1	Feliciano Ribeiro	Rua de Lameiro n. 12146 - 4650-517 - Soua	9,158	9,000					
49.2	Feliciano Ribeiro	Rua de Lameiro n. 12146 - 4650-517 - Soua		564					
51	Maria Joazeira de Costa Dias	Rua de Lameiro n. 12300 - 4650-517 - Soua (Lameiro)							
51	Maria Alice Pereira Almeida	Rua de Lameiro n. 12300 - 4650-517 - Soua (Lameiro)	1,108	1,106	1,250			334	348-19960714
52	João Rui Pacheco Ribeiro	R. Leonardo Coimbra Edif. Fátima 626 7.º And. 4630-106 Felguerras	14,000	3,368					
52	João Rui Pacheco Ribeiro	R. Leonardo Coimbra Edif. Fátima 626 7.º And. 4630-106 Felguerras	7,729	2,729					
53	Camila Pinto Marinho	Rua das Cartas n. 14 - Paracana		708					
54.1	Paulo José Alvim Sampaio	Rua de Souza n. 159 - 4615-621 - Rápido	1,931	1,930					
54.2	Paulo José Alvim Sampaio	Rua de Souza n. 159 - 4615-621 - Rápido	2,754	2,754					
55	Heráclides Dedeida Sampaio Faria	Rápido - Felguerras		580					
56	Maria Mariana Coelho Ferreira Ribeiro	Rua de S. Benedito, 916 - 4615-490 - Caldas de Varzea	1,700	1,700					
57.1	Leandro Pinto Lopes	Placeta Américo Caldas n. 18 S Miguel Vieira	6,320	3,891					
57.2	Leandro Pinto Lopes	Placeta Américo Caldas n. 18 S Miguel Vieira	9,380	3,580					
58	Maria Odete Sampaio Faria Lertz	Rua de Lameiro n. 12146 - 4650-517 - Soua	5,636	3,856					
58.2	Maria Odete Sampaio Faria Lertz	Rua de Lameiro n. 12146 - 4650-517 - Soua	939	938					
59	Caros da Cavallotti Edif	Rua do Cavallotti n. 96 - 4615-703 - Vizeta	3,100	3,100					
64	Luiz de A. Lameiro Edif. (Dr. Carlos)	Rua de S. Donato n. 178 - 4650-500 - Soua	6,133	6,533					
65	Adriano Dias Sampaio	Rua do Carmo n. 1506 - 4650-500 - Soua	3,885	3,400					
67	Agostinho Ferreira	Soua - Felguerras		1,064					
70	Osvaldo - Sociedade Fielidade	França de Novofrei n. 225 - Soua		1,006					
71	Maria de Fátima Paula Pacheco	R. de Brás n. 1-2033 1.º And. 4300-125 - Porto	6,065	8,065					
72	Jorge Manuel de Vasconcelos	Rua de Lameiro n. 157 - 4650-517 - Soua	910	910	1,300			582	
73	Maria Rosa Soares Ribeiro	Rua Roberto Cavallotti Edif. Fátima 626 7.º And. 4630-106 Felguerras		2,934					
73.2	Maria Rosa Soares Ribeiro	Rua Roberto Cavallotti Edif. Fátima 626 7.º And. 4630-106 Felguerras		1,002					
73.3	Maria Rosa Soares Ribeiro	Rua Roberto Cavallotti Edif. Fátima 626 7.º And. 4630-106 Felguerras	1,884	3,484					
74	João Ribeiro	França de Lameiro n. 45 - Soua	2,409	2,409					
75	Antônio de Costa Dias	Rua de Souza n. 453 - 4650-588 - Paracana	1,603	3,602	2,800			850	521-100200
76	Maria Arlene Faria Sales	Rua de Cordeiro n. 7-113 - Itaipu		2,244					
77	Luiz Vieira Dias	Rua do Amal n. 178 - 4650-574 - Torrão	3,070	3,070	2,960			901	360-20101105
78	Antônio Pinto Lopes	Rua João Paulo (n. 179 - 4610-806 - Varzea	434	434					
79	Maria Fernanda Pedrosa Oliveira Dias	R. Joaquim Costa Oliveira - Vizeta	1,013	54					
80	João da Silva Ribeiro	Rua de São Vicente n. 222 - Soua	5,168	4,582					
82	Manoel Pinto	Rua de Cuzim n. 70 - Torrão	985	660					
83	Desconhecido		1,207	1,207					
84	Desconhecido		354	354					
85	Desconhecido		7,582	2,582					
86	Desconhecido		5,265	5,265					
87	Desconhecido		2,797	3,787					
88	Desconhecido		125	125					
89	Desconhecido			506					
90	Desconhecido			312					

IMPRESSO	PÁGINA
2020/01/10	1

PROPOSTA DE CABIMENTO

SERV. REQUIS.	LOGIN	DATA	NUMERO	ANO
U0102	amadeu	2020/01/10	131	2020

DESCRIÇÃO DA DESPESA
 RESOLUÇÃO DE EXPROPRIAÇÃO DE NOVENTA E TRÊS PARCELAS DE TERRENO PARA O PROJETO "ÁREAS DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL - PLANO DE URBANIZAÇÃO DO ALTO DAS BARRANCAS (EXPANSÃO)"

CLASSIFICAÇÃO DA DESPESA	DOTAÇÃO DISPONÍVEL
TIPO DESP: AQT1-AQUISIÇÃO DE TERRENOS DOMÍNIO PÚBLICO	25.000,00
ORGÂNICA : 0102 CAMARA MUNICIPAL	A CABIMENTAR
ECONÓMICA: 070301 TERRENOS E RECURSOS NATURAIS	25.000,00
PLANO : 2020 I 3	SALDO APÓS CABIMENTO
SERVIÇOS JURÍDICOS E CONTENCIOSO	
SERVIÇOS JURÍDICOS E CONTENCIOSO	

EXTENSO
 VINTE E CINCO MIL EUROS

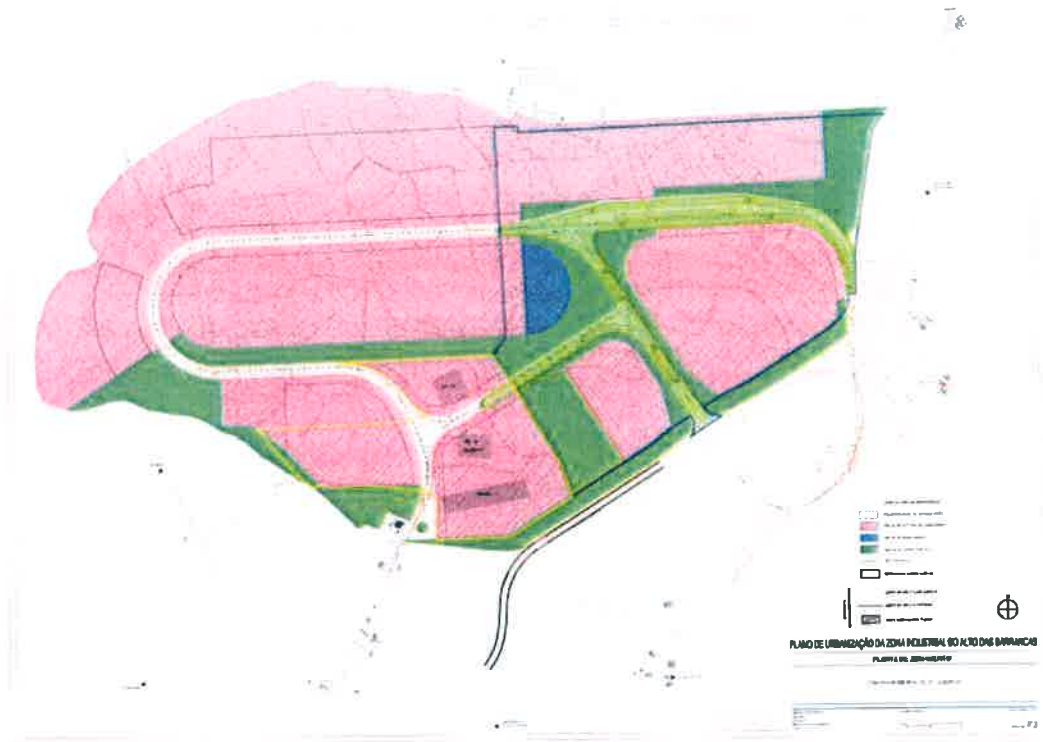
CABIMENTOS PARA ANOS SEQUINTE				PLANO	IMPORTÂNCIAS			ANOS SEQUINTE
CLASSIFICAÇÃO					ANO T	N + 1	N + 2	
LIN	T. DESPESA	ORGÂNICA	ECONÓMICA	N.º				
1	AQT1	0102	070301	2020 I 3	1.000.000,00	488.902,50		

PROPOSTA CABIMENTADA EM 2020/01/10

ACEITADO

AUTORIZAÇÃO 10/01/2020

PROCESSADO POR COMPUTADOR



A stylized blue signature or stamp is located in the bottom right corner of the page.



[Handwritten signature]

CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

AVALIAÇÃO DE TERRENOS - AQUISIÇÃO

ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS

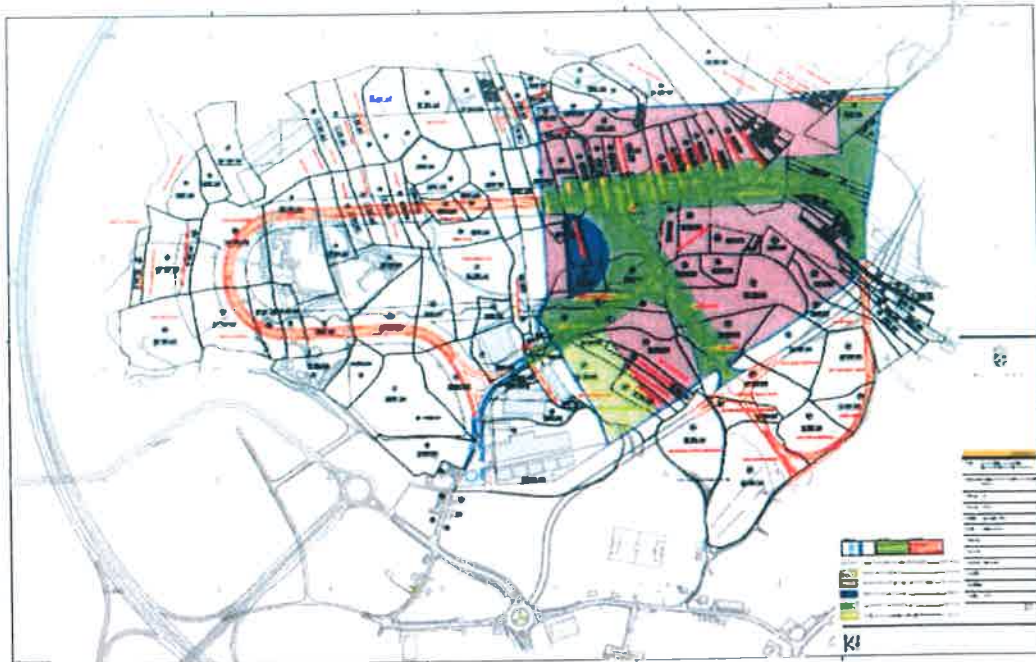


OUTUBRO DE 2019

[Handwritten signature]

1 – DESCRIÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Pretende a Câmara Municipal de Felgueiras, proceder à aquisição de um conjunto de parcelas de terreno, destinada à Área de Acolhimento Empresarial de Alto das Barrancas, freguesia de Revinhade.



O Município pretende tomar em mãos a aquisição e a infraestruturização de toda a área de intervenção definida nesta fase, possibilitando, posteriormente, a disponibilização das áreas dos polígonos destinados a indústria a preço de mercado, de forma transparente e equitativa.

Área do polígono a candidatar	275.255 m ²
Área total dos polígonos de implantação para indústria	152.106 m ²
Área destinada a equipamento	8.954 m ²

A zona em causa, é constituída por um conjunto elevado de parcelas a maior parte de pequena dimensão.

Os terrenos em causa constituem uma vasta mancha de natureza florestal, parte arborizada, parte em mato e uma parte mesmo em afloramento rochoso.

Em algumas zonas periféricas, encontram-se algumas parcelas agricultadas.

A referida mancha de grandes dimensões, encontra-se circundada por vias públicas pavimentadas e dotadas de iluminação pública

Assinatura manuscrita em azul, localizada no canto inferior direito da página.



Vista aérea google

[Handwritten signature]



Street view

.2 – AVALIAÇÃO DO SOLO

2.1 – Critério de avaliação

Para fixação do valor do solo, utilizaremos a metodologia inserta no Código das Expropriações (CE), que estabelece critérios para fixação do justo valor de prédios, entendendo este como o valor de mercado.

Os critérios de avaliação, iniciam-se por classificar o solo como urbano ou para outros fins, e conforme os casos, definindo parâmetros para a fixação do valor respetivamente no artigo 26 e 27 do referido CE.

2.2 – Classificação do solo

Esta AAE encontra-se abrangida, na sua totalidade, pelo **Plano de Urbanização da Zona Industrial do Alto das Barrancas – Revinhade**, que entrou em vigor, e assim se mantém, através da publicação em Diário da República da Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2002, em 23 de março.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.



Nesta conformidade, teremos em conta que de acordo com o preceituado no Código das Expropriações, artigo 25, os solos em causa deverão ser classificados como solos aptos para construção

2.3 – Valores

Para a fixação do valor dos solos aptos para construção, teremos em conta o preceituado no Regulamento do PU aprovado, onde se pode ler o seguinte:

SECÇÃO I Disposições Comuns

Artº 8º - Condições Gerais de Edificabilidade

- 1- É condição imperativa de edificabilidade, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, a existência de infraestruturas de acesso público, de abastecimento de água, de saneamento e de electricidade, individuais ou colectivas, quer de iniciativa pública, quer privada.

Assim, tendo em conta que:

- a zona em causa é maioritariamente constituída por parcelas de pequena dimensão;
- a maior parte das parcelas não confina com via pública pavimentada, nem dispõe de qualquer outra infraestrutura;



Vamos considerar os seguintes parâmetros:

- índice geral d edificabilidade, atendendo à necessidade de construção de infraestruturas e equipamentos – 0,4m²/m²
- custo da construção de natureza industrial – 250€/m²
- índice fundiário, atendendo à localização e infraestruturas que servem o local – 13%
- fator de risco, tendo em conta a obrigatoriedade de emparcelamento – 15%
- despesas urbanísticas, com infraestruturção e emparcelamento – 50%

Com base nestes parâmetros o valor do solo por m² será o seguinte:

$$1m^2 \times 0,4m^2/m^2 \times 250,0€/m^2 \times 13\% \times 0,50 \times 0,85 = 5,5€/m^2 \text{ p/arredondamento}$$

Considera-se que o valor encontrado seria o valor de mercado dos solos no seu estado atual – 5,5€/m² – cinco euros e dez cêntimos

Para a área total da intervenção, a estimativa do custo de aquisição das parcelas seria de:

$$275.255,0m^2 \times 5,5€/m^2 = 1.513.902,50€$$

São: 1.513.902,50€ - um milhão quinhentos e treze mil, novecentos e dois euros e cinquenta cêntimos

Felgueiras, Outubro de 2019

O Perito

A handwritten signature in blue ink, consisting of a horizontal line with a vertical stroke intersecting it, followed by a cursive flourish.

João Diogo Alpendurada

Handwritten initials in blue ink, appearing as a stylized 'J' and 'D'.

TERMO DE RESPONSABILIDADE

João Diogo Leite Pereira de Magalhães Alpendurada, Eng.º Civil inscrito na Respectiva Ordem sob o nº 10044, Urbanista inscrito na respectiva Associação sob o nº 10 217, Perito Avaliador da Lista Oficial do Ministério da Justiça, tendo procedido à avaliação de das parcela em causa, e se destinam à Área de Acolhimento Empresarial de Alto das Barrancas, Revinhade, concelho de Felgueiras, declara para os devidos efeitos que:

- a) O perito avaliador não tem reservas relativamente ao valor proposto para a parcela.
- b) O perito avaliador efectuou a avaliação de acordo com as exigências a que se encontra legalmente vinculado
- c) O perito avaliador não se encontra numa situação susceptível de afectar a sua isenção de análise, nomeadamente por não existir qualquer interesse específico no imóvel objecto da avaliação ou qualquer relação comercial ou pessoal com o proprietário.

Porto, Outubro de 2019

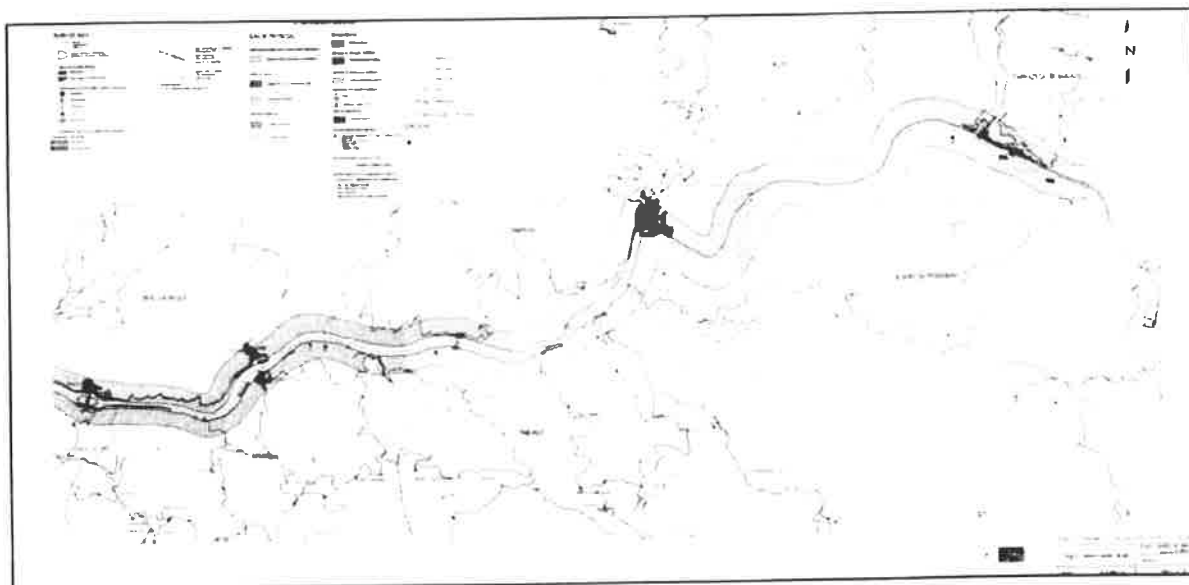
O Perito Avaliador



João Diogo Alpendurada

Eng.º Civil (UP), Urbanista (AUP)





Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2002

A Assembleia Municipal de Felgueiras aprovou, em 27 de Abril de 2001, o Plano de Urbanização da Zona Industrial do Alto das Barrancas — Revinhade, no município de Felgueiras.

Foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública prevista no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

O município de Felgueiras dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 7/94, publicada no *Diário da República*, I.ª série-B, n.º 23, de 28 de Janeiro de 1994.

O Plano de Urbanização altera na sua área de intervenção o Plano Director Municipal ao integrar as áreas qualificadas neste como Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN) na área qualificada como zona industrial, pelo que se encontra sujeito a ratificação pelo Conselho de Ministros.

Verifica-se a conformidade do Plano com as disposições legais e regulamentares em vigor.

O Plano foi objecto de pareceres favoráveis emitidos pelas entidades interessadas, designadamente pela Comissão Regional da Reserva Agrícola de Entre Douro e Minho (CRRAN), pela Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional (CNREN) e pela Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Norte.

Considerando o disposto na alínea d) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro;

Considerando ainda que a actual proposta é importante para o desenvolvimento económico e social do concelho, pelo que se justifica urgência na sua ratificação:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Urbanização da Zona Industrial do Alto das Barrancas — Revinhade, no município de Felgueiras, publicando-se em anexo o Regulamento, a planta de zonamento e a planta de condicionantes que fazem parte integrante desta resolução.

2 — Ficam parcialmente revogadas as plantas de ordenamento e de condicionantes do Plano Director

Municipal de Felgueiras na área de intervenção do Plano de Urbanização.

Presidência do Conselho de Ministros, 28 de Fevereiro de 2002. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL DO ALTO DAS BARRANCAS — REVINHADE

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objectivo e âmbito

1 — O presente Regulamento estabelece as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no âmbito do Plano de Urbanização da Zona Industrial do Alto das Barrancas — Revinhade, que adiante se designa por Plano.

2 — As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território abrangido pelo Plano, tal como este se encontra definido na planta de zonamento.

Artigo 2.º

Regime

Quaisquer acções de iniciativa pública, cooperativa ou privada a realizar na área de intervenção do Plano ficam obrigatoriamente sujeitas ao disposto no presente Regulamento.

Artigo 3.º

Composição

Fazem parte integrante do Plano os seguintes elementos:

a) Peças escritas:

Relatório;
Regulamento;

b) Peças desenhadas:

- A.1 — Planta de situação existente, à escala de 1:2000;
- A.2 — Extracto da planta de ordenamento e da planta actualizada de condicionantes do Plano Director Municipal, à escala de 1:10 000;
- A.3 — Espaço público, à escala de 1:2000;
- A.4 — Perfis e pavimentações, à escala de 1:1000 e de 1:500;
- A.5 — Traçado esquemático das infra-estruturas, à escala de 1:2000;

- C.1 — Planta de enquadramento, à escala de 1:50 000;
 C.2 — Rede viária do Plano — acessibilidades, à escala de 1:5000;
 F.1 — Planta actualizada de condicionantes, à escala de 1:2000;
 F.2 — Planta de zonamento, à escala de 1:2000.

- c) Áreas de verde público;
 d) Vias públicas.

Artigo 4.º

Definições

1 — Entende-se por «polígono base de implantação» a mancha sobre a qual é possível ser implantada a construção, admitindo-se para a mesma qualquer forma e situação no terreno desde que inscrita sobre o polígono base e implantada respeitando os alinhamentos fixos, caso existam, bem como os índices previstos para o local.

2 — Entende-se por «área de implantação» o valor numérico, expresso em metros quadrados, correspondente ao somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios, incluindo anexos, mas excluindo varandas e balanços.

3 — Entende-se por «área de construção» o valor numérico, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, garagens quando localizadas em cave, áreas técnicas e de galerias exteriores públicas, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.

4 — Entende-se por «área de impermeabilização» ou «superfície de impermeabilização» o valor numérico, expresso em metros quadrados, resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e logradouros.

5 — Entende-se por «índice de implantação» o quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área do terreno que serve de base à operação.

6 — Entende-se por «índice de construção» o quociente entre o somatório da área de construção pela área do terreno que serve de base à operação.

7 — Entende-se por «índice de impermeabilização» o quociente entre a área (superfície) de impermeabilização e a área de terreno que serve de base à operação.

8 — Entende-se por «cércea» a distância vertical, expressa em metros, medida no ponto médio da fachada, compreendida entre o pavimento do espaço público confinante com o lote e a intersecção do plano superior da cobertura com a fachada, ou, quando expressa em número de pisos, o número total de pavimentos sobrepostos de um edifício, incluindo pisos recuados com pé-direito regulamentar, correspondentes àquela distância vertical.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 5.º

Identificação

No território do Plano serão observadas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nomeadamente as assinaladas na planta de condicionantes e planta de ordenamento, as quais se regem pelo disposto na legislação em vigor e pelo presente Regulamento.

Artigo 6.º

Reserva Agrícola Nacional

O regime de uso, ocupação e transformação do solo dos terrenos incluídos na Reserva Agrícola Nacional (RAN) é o constante do artigo 20.º do presente Regulamento, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, com a nova redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro.

CAPÍTULO III

Usos e edificabilidade

Artigo 7.º

Zonamento

Para efeitos do disposto neste Regulamento, o território abrangido pelo Plano compreende as seguintes categorias de espaço, conforme o definido na planta de zonamento:

- a) Áreas de afectação à indústria;
 b) Áreas de equipamentos;

SECÇÃO I

Disposições comuns

Artigo 8.º

Condições gerais de edificabilidade

1 — É condição imperativa de edificabilidade, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, a existência de infra-estruturas de acesso público, de abastecimento de água, de saneamento e de electricidade, individuais ou colectivas, quer de iniciativa pública, quer privada.

2 — No licenciamento de construções em parcelas constituídas, destaques de parcelas ou loteamentos que não impliquem a criação de novos arruamentos, serão asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, prevendo-se, quando necessário, a beneficiação do arruamento existente, nomeadamente no que se refere ao respectivo traçado e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios, baias de estacionamento e espaços verdes.

3 — A Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no espaço público necessárias à rectificação de arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços que, directa ou indirectamente, também beneficiem a construção e o espaço público.

4 — A qualquer construção será sempre exigida a realização de infra-estruturas próprias e, no caso de loteamentos, será exigida a construção da totalidade das infra-estruturas colectivas, ficando todas as infra-estruturas a construir pelos requerentes preparadas para a ligação às redes públicas instaladas ou que vierem a ser instaladas na zona.

Artigo 9.º

Dimensão e forma dos lotes ou parcelas

1 — Só serão licenciadas construções em prédio autónomo desde que a dimensão da frente do lote confrontante com a via pública seja igual ou superior à dimensão da fachada correspondente, não sendo aceitáveis situações de interioridade, alinhamentos e afastamentos de fachadas dissonantes dos existentes ou dos previsíveis, por força da configuração do terreno.

2 — Nos casos em que os terrenos não apresentem cadastro adequado à edificação, devem os proprietários realizar permutas, alienações ou ajustamentos por forma a viabilizar o Plano, dependendo dessa adequação a concessão, pela Câmara Municipal, de licenças para a execução de quaisquer obras de construção civil nesses terrenos.

Artigo 10.º

Condicionamentos estéticos

O município poderá impor condicionamentos de ordem arquitectónica ou estética ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspecto exterior, desde que tal se destine a garantir uma correcta integração na envolvente, quer no respeito das características dominantes da zona, quer no que concerne aos impactes visuais sobre a área do Plano e o território envolvente.

Artigo 11.º

Estacionamento obrigatório no lote ou parcela

O estacionamento obrigatório no lote ou parcela será dimensionado de acordo com o disposto no artigo 12.º do Regulamento do Plano Director Municipal, ou seja, um lugar de estacionamento privativo por cada 100 m² de área de trabalho efectivo e um lugar por cada 60 m² de área de comércio e ou serviços.

Artigo 12.º

Cedências em loteamentos

1 — Nas operações de loteamento que tenham lugar na área do Plano, haverá lugar a cedências para vias públicas, áreas de verde público e equipamento público, de 40 m² por cada 100 m² da área dos lotes.

2 — As cedências referidas no número anterior serão substituídas por pagamento em numerário, nos termos definidos no respectivo regulamento municipal em vigor, na parte que exceder as áreas para o efeito definidas na planta de zonamento.

SECÇÃO II

Áreas de afectação à indústria

Artigo 13.º

Caracterização e usos admitidos

1 — As áreas de afectação à indústria correspondem a terrenos destinados à instalação de estabelecimentos industriais, de armazenagem e oficinas.

2 — Admite-se a instalação de unidades de comércio e serviços complementares, desde que estes não ponham em causa o fim a que se destinam estas áreas.

3 — Nestas áreas não é permitida a construção de edifícios destinados a habitação, salvo os adstritos ao pessoal de vigilância e segurança.

Artigo 14.º

Regime de edificabilidade

A ocupação destas áreas poderá processar-se através de processos de construção ou de loteamento e de acordo com as seguintes regras:

- A implantação das unidades deverá integrar-se no interior dos polígonos base de implantação definidos, procurando a melhor posição relativamente ao cadastro ou a outros obstáculos físicos existentes no local;
- O índice de implantação máximo admitido é de 0,6 e o índice de impermeabilização de 0,75;
- As construções deverão afastar-se no mínimo 5 m dos limites laterais do lote ou parcela, excepto no caso de construções geminadas ou em banda;
- No caso de existirem desníveis acentuados entre lotes ou parcelas confinantes, os mesmos não poderão exceder os 2,5 m;
- No interior do lote ou parcela deverá ser assegurado o acesso a viaturas dos bombeiros, por forma que estes tenham acesso a qualquer ponto no combate a incêndios.

Artigo 15.º

Controlo ambiental

1 — Em todos os pedidos de construção e instalação de unidades industriais será obrigatória a especificação e quantificação de todos os elementos de natureza poluente (ruídos, gases, maus cheiros, fumos, poeiras, resíduos sólidos e águas residuais) que necessitam de tratamento e dos respectivos meios técnicos utilizados para a sua redução para os valores regulamentarmente admitidos.

2 — a) Só será permitida a descarga de efluentes industriais na rede de colectores municipais desde que cumpram o disposto na legislação em vigor; caso contrário, serão obrigatoriamente sujeitos a um pré-tratamento da responsabilidade do estabelecimento industrial.

b) As lamas resultantes do referido pré-tratamento são consideradas resíduos industriais para efeitos do cumprimento da legislação aplicável.

3 — É rigorosamente proibido o lançamento de óleos usados na rede de colectores municipais; os estabelecimentos industriais detentores daqueles resíduos deverão armazená-los para posterior tratamento, nos termos da legislação em vigor.

4 — Os estabelecimentos industriais geradores de resíduos sólidos poderão, caso as características destes o permitam, acordar com a Câmara Municipal a sua recolha, transporte e destino final; caso contrário, serão responsáveis pelo seu destino final.

Artigo 16.º

Depósito de materiais

No espaço entre a fachada ou fachadas directamente relacionadas com vias públicas, não é permitido o depósito de matérias-primas, resíduos ou desperdícios resultantes da actividade industrial.

Artigo 17.º

Muros de vedação

A execução dos muros de vedação deverá cumprir as seguintes condições:

- A vedação e portões dos limites laterais e posteriores dos lotes será executada com rede de 2 m de altura, apoiada em postes metálicos, assentes sobre um murete de alvenaria ou betão com 0,3 m de altura;
- Em caso de desníveis substanciais entre os lotes, o murete será substituído por muro de suporte;
- Genericamente, sempre que a topografia obrigue à construção de muros de suporte, tal só será permitido até à altura máxima de 2,5 m, devendo o desnível, quando superior

a 2,5 m, ser resolvido por intermédio de um talude suportado por enrocamento do tipo «gavião», que permita a fixação de vegetação capaz de um enquadramento visual e paisagístico satisfatório;

- A vedação e os portões do limite anterior devem apresentar uniformidade nos materiais e nas alturas adoptados;
- Quando existirem, os muros terão uma altura máxima de 1,20 m, podendo todavia a vedação elevar-se acima desta altura com sebes vivas, grades ou redes, devendo os muros ser executados de preferência em materiais como o granito, xisto ou tijolo cerâmico maciço, evitando rebocos e pinturas.

Artigo 18.º

Aspectos estéticos das construções

1 — As empenas de ligação entre planos de fachada desfasadas ou as empenas aparentes, particularmente os alçados de topo ou laterais, deverão ser devidamente tratadas e revestidas como obra acabada, sendo apenas de consentir revestimentos provisórios nas áreas a que posteriormente se adossem outros prédios.

2 — Nos edifícios onde se prevejam volumes de terraço, tais como chaminés e casa das máquinas de ascensores, estes serão incorporados no vão do telhado, total ou parcialmente, e dispostos de forma regular e disciplinada, de modo a evidenciar a harmonia do conjunto edificado.

SECÇÃO III

Áreas de equipamentos

Artigo 19.º

Caracterização e regime

1 — As áreas de equipamento definidas na planta de zonamento destinam-se à instalação de equipamentos e serviços de interesse e utilização colectivos, admitindo-se ainda a instalação de unidades comerciais desde que a sua área de construção seja inferior a 500 m².

2 — Nestas áreas admitem-se construções nas seguintes condições:

- A cêrcea máxima admissível é de dois pisos ou 7 m;
- O índice de construção não poderá ser superior a 0,8.

SECÇÃO IV

Áreas de verde público

Artigo 20.º

Caracterização

1 — As áreas de verde público têm como finalidade o uso e a utilização colectivos e ou a qualificação e enquadramento paisagísticos dos espaços envolventes.

2 — Nestas áreas admite-se a edificabilidade apenas quando destinada a equipamentos ou estruturas de apoio às funções de recreio e lazer ou as necessárias ao tratamento e recolha de resíduos, excepto quando integradas em RAN, nas quais não é admitida qualquer construção.

SECÇÃO V

Vias públicas

Artigo 21.º

Caracterização e regime

As vias públicas assinaladas na planta de zonamento integram os arruamentos, passeios, praças e outros espaços que directa ou indirectamente beneficiem a circulação e o espaço público.

CAPÍTULO IV

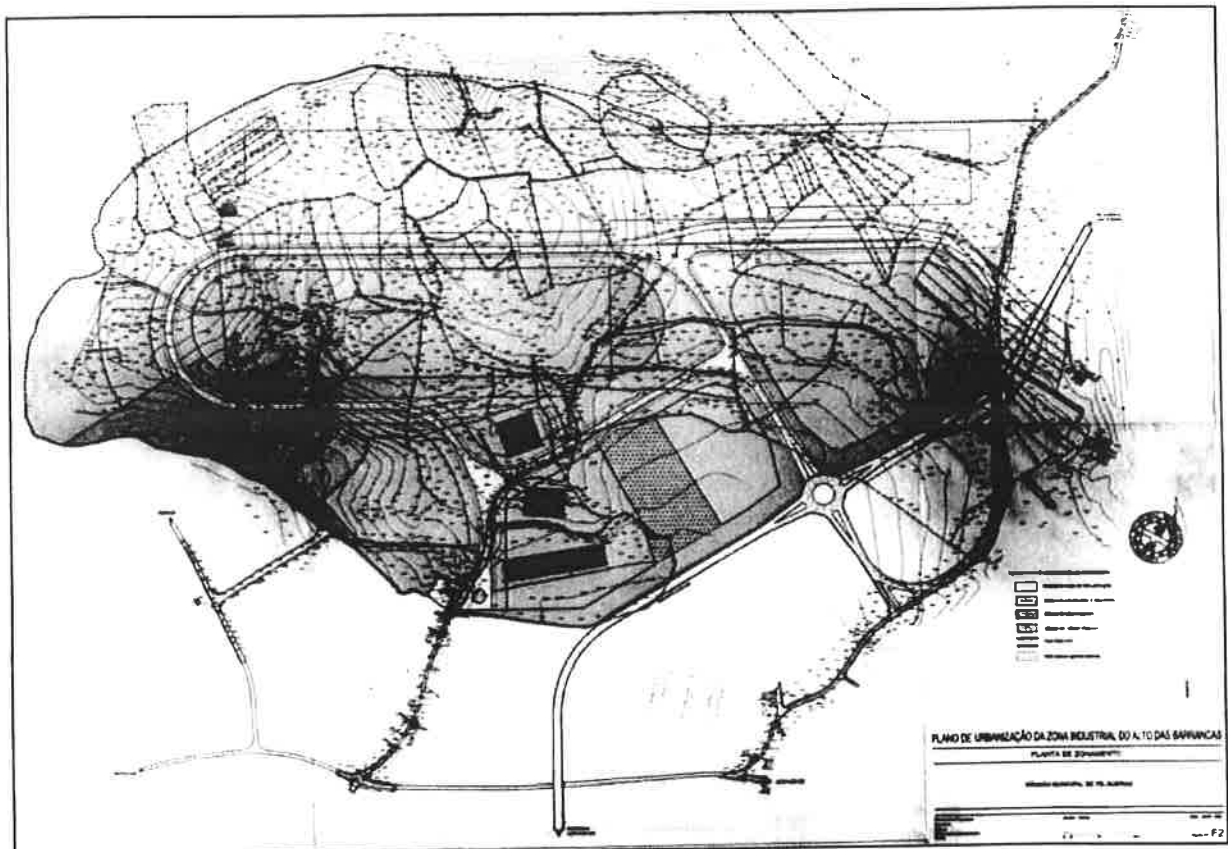
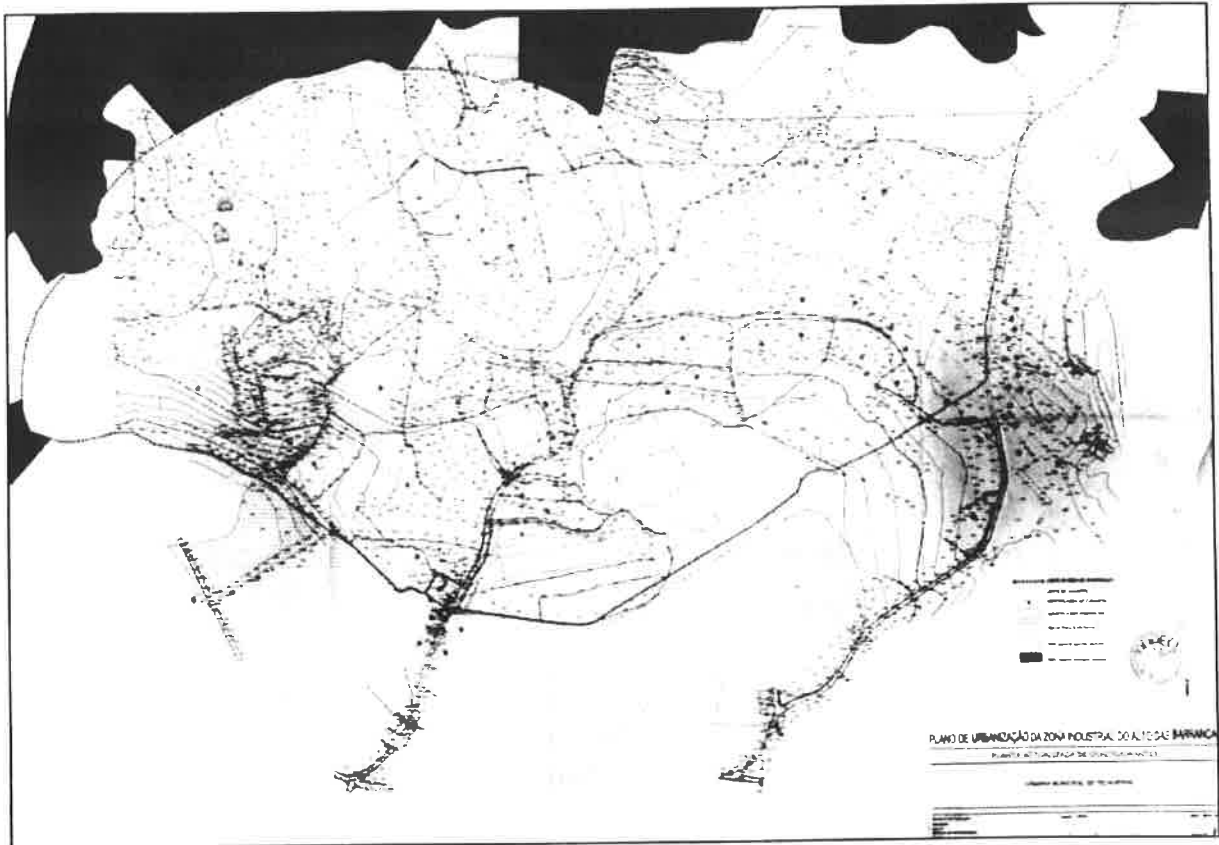
Disposições finais

Artigo 22.º

Alterações à legislação e omissões

1 — Quando a legislação em vigor mencionada no presente Regulamento for alterada, as remissões expressas que para ela se fazem consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.

2 — A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigente.



[Handwritten signature]