



## 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.

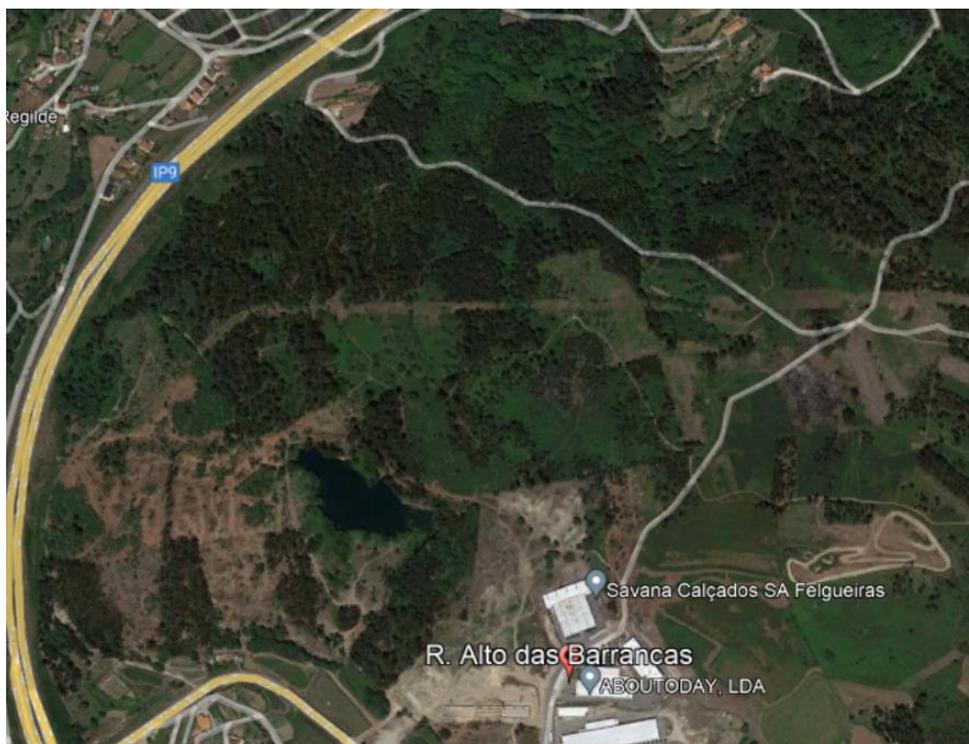
Área do polígono	796.700,0 m <sup>2</sup>
------------------	--------------------------

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



***Vista aérea google***

## **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.

O critério utilizado será baseado no Índice Fundiário

O mercado não oferece terrenos em circunstâncias idênticas, quer de uso previsional, quer de dimensão e localização que permita utilizar critérios baseados em Métodos Comparativos ou de Custo

### **2.2 – Classificação do solo**

A classificação do solo, tem em conta os usos existentes ou previstos no Plano Diretor Municipal de Felgueiras em vigor- Conforme se afirmou anteriormente os solos em causa encontram-se ocupados com floresta matos e algumas parcelas agricultadas.

Através da publicação em Diário da República através do Aviso n.º 20586/2021 de 2 de Novembro que aprovou o PDM de Felgueiras, os solos em causa encontram-se abrangidos na totalidade, pela UOPG 5 e pela UOPG 20, que abrangem terrenos da freguesia de **Revinhade**.

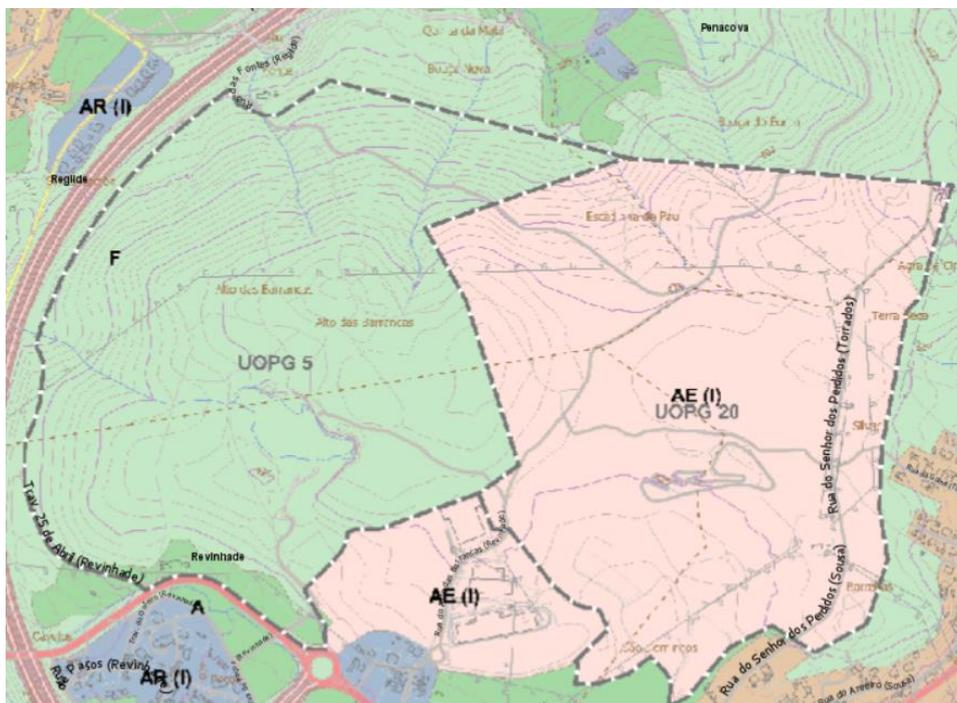
Ambas as UOPG são destinadas ao acolhimento empresarial, que se encontra regulamentado no artigo 39 do Regulamento do PDM que se transcreve nos seus aspetos mais importantes para este efeito.

A UOPG 5 encontra-se ainda em solo rústico, está caracterizada no artigo 85 do Regulamento do PDM e apenas será admissível a sua utilização através do resultado da elaboração de um Plano de Pormenor.

A UOPG 20, encontra-se em solo urbano e está caracterizada no artigo 100 do Regulamento do PDM e será executada através de Unidades de Execução, quer aplicando o sistema de cooperação quer o de imposição administrativa.

Em ambas as situações as modalidades de execução conduzem ao mesmo objetivo, embora com prazos e instrumentos deferentes.

A concretização das ações previstas nas UOPG está muito dependente da iniciativa da Câmara Municipal de Felgueiras, o que condiciona o valor de mercado dos terrenos em causa



<b>Solo Urbano</b>		<b>Solo Rústico</b>	
<b>Qualificação do solo urbano</b>		<b>Qualificação do Solo rústico</b>	
EC (I)	Espaços Centrais - 1.º Nível	A	Espaços Agrícolas
EC (II)	Espaços Centrais - 2.º Nível	F	Espaços Florestais
EC (III)	Espaços Centrais - 3.º Nível	NP	Espaços Naturais e Paisagísticos
EH	Espaços Habitacionais	EG	Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos
BD	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	AR (I)	Agglomerados Rurais - Tipo I
AE (I)	Espaços de Atividades Económicas - Tipo I	AR (II)	Agglomerados Rurais - Tipo II
AE (II)	Espaços de Atividades Económicas - Tipo II	EI	Espaços destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Ocupações
UE	Espaços de Uso Especial	<b>Áreas sujeitas a programação</b>	
EVuc	Espaços Verdes - Utilização Coletiva	<b>Unidades Operativas de Planeamento e Gestão</b>	
EVup	Espaços Verdes - Uso Privativo	UOPG Estratégica (em solo rústico)	
		UOPG Estruturante (em solo urbano)	
		Planos de Pormenor em vigor	

### Espaços de atividades económicas

Artigo 39.º

#### Identificação e regime geral de edificabilidade

2 — Os espaços de atividades económicas são tipificados em duas subcategorias, que se distinguem pelos usos prevalentes e pela localização:

a) Espaços de Atividades Económicas de Tipo I: que correspondem a espaços genéricos, onde são admissíveis todos os usos dominantes e compatíveis;

6 — A construção de novos edifícios e a ampliação de edifícios existentes neste tipo de espaços cumpre os seguintes parâmetros:

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

## Artigo 85.º

### UOPG 5 — Alto das Barrancas Poente

1 — A UOPG 5 corresponde a uma UOPG estratégica com prossecução dos seguintes objetivos programáticos:

- a) Promoção de área de acolhimento empresarial e atividades compatíveis em localização com acessibilidade privilegiada;
- b) Revisão do Plano de Urbanização, com atualização do respetivo programa urbanístico (Plano de Pormenor);
- c) Articulação com projetos em curso nos municípios vizinhos.

2 — O prazo máximo de execução é de 8 anos.

3 — Os mecanismos de perequação previstos compreendem:

- a) Edificabilidade média;
- b) Área de cedência média;
- c) Repartição dos custos de urbanização, através de mecanismos de compensação.

4 — Para além dos mecanismos de perequação identificados no número anterior, é admissível a aplicação de outros mecanismos previstos no Plano de Pormenor.

## Artigo 100.º

### UOPG 20 — Alto das Barrancas Nascente

1 — A UOPG 20 corresponde a uma UOPG estruturante com prossecução dos seguintes objetivos programáticos:

- a) Promoção de área de acolhimento empresarial e atividades compatíveis em localização com acessibilidade privilegiada;
- b) Operacionalização do investimento municipal efetuado e a efetuar na área em causa;
- c) Disponibilização de lotes a custos controlados e competitivos visando facilitar a relocalização industrial.

2 — A UOPG é concretizada através de Unidade de Execução ou da realização de Operação de Loteamento.

3 — Os sistemas de execução compreendem:

- a) Cooperação, através da celebração de contratos de urbanização — até 2 anos após entrada em vigor do Plano Diretor Municipal.
- b) Imposição administrativa, através de expropriação por utilidade pública ou de concessão de urbanização — 2 anos após entrada em vigor do Plano Diretor Municipal.

4 — Os mecanismos supletivos de apoio à execução supletivos incluem o recurso ao FMSAU — Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística.

5 — O prazo máximo de execução é de 4 anos.

6 — Os mecanismos de perequação previstos compreendem:

- a) Edificabilidade média;
- b) Área de cedência média;
- c) Repartição dos custos de urbanização, através de mecanismos de compensação.

Nesta conformidade, estando prevista a utilização dos solos de ambas as UOPG para fins edificativos, 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 PDM aprovado, e dos artigos que definem as condições de uso dos terrenos em causa e que acima se transcreveram.

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;
- que a edificabilidade admitida em ambas as UOPG, está muito condicionada à elaboração de instrumentos de execução a promover essencialmente pela autarquia, envolvendo operações de reparcelamento.

Vamos considerar os seguintes parâmetros:

- índice geral de edificabilidade, atendendo à necessidade de construção de infraestruturas viárias, áreas verdes, zona de defesa contra incêndios e equipamentos – 0,45m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ou seja cerca de metade do índice médio previsto para as UOPG, que é de 75% do índice máximo previsto para a categoria do solo ( 1,2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x 75% = 0,9m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
- custo da construção de natureza industrial – 250€/m<sup>2</sup>
- índice fundiário, atendendo à localização para fins de acolhimento de atividades económicas e `inexistência de infraestruturas que sirvam o local, compatíveis com o referido uso – 10%
- fator de risco, tendo em conta a obrigatoriedade de emparcelamento – 10%
- despesas urbanísticas, com infraestruturação e emparcelamento – 50%

Com base nestes parâmetros o valor do solo por m<sup>2</sup> será o seguinte:

$$1\text{m}^2 \times 0,45\text{m}^2/\text{m}^2 \times 250,0\text{€/m}^2 \times 10\% \times 0,50 \times 0,90 = 5,0\text{€/m}^2 \text{ p/arredondamento}$$

Considera-se que o valor encontrado seria o valor de mercado dos solos no seu estado atual – 5,0€/m<sup>2</sup> – cinco euros.

Este valor é indicativo para estimar o encargo médio com a aquisição das parcelas, admitindo-se que possam existir valores diferenciados em cada uma das UOPG e em função das dimensões, topografia, e proximidade das infraestruturas.

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

$$796.700,0\text{m}^2 \times 5,0\text{€/m}^2 = 3.983.500,00\text{€}$$

**São: 3.983.500,00€ - três milhões novecentos e oitenta e três mil, e quinhentos euros.**

**Felgueiras, maio de 2022**

**O Perito**

**António Jorge Guedes marques**