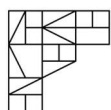




CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

1.ª Alteração à 1.ª Revisão
Relatório de Fundamentação da Proposta
2.ª Adenda
2022



Felgueiras
CÂMARA MUNICIPAL



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA (2.ª ADENDA)

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) estabelece que as alterações aos planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos nele previstos para a sua elaboração.

Nos termos da alínea a) do n.º 2 do respetivo artigo 97.º acompanha o conteúdo documental do plano diretor municipal (PDM) um "**relatório**, que explicita a estratégia e modelo de desenvolvimento local, nomeadamente os objetivos estratégicos e as opções de base territorial adotadas para o modelo de organização espacial, bem como a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais e culturais para a sua execução".

Tratando-se de uma alteração de âmbito deveras limitado, o presente relatório resumir-se-á praticamente aos objetivos e à fundamentação técnica que a motivou, assinalando o conteúdo da versão aprovada pela 1.ª revisão que se mantém inalterado.

Esta segunda adenda visa colmatar os aspetos considerados não suficientemente esclarecidos pela primeira adenda.



ÍNDICE DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

AAE	Área de Acolhimento Empresarial
AICEP	Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal
CCDRN	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte
DUP	Declaração de Utilidade Pública
EEM	Estrutura Ecológica Municipal
GOP	Grande Opção do Plano
INE	Instituto Nacional de Estatística
PCGT	Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial
PDM	Plano Diretor Municipal
PMOT	Plano Municipal de Ordenamento do Território
PP	Plano de Pormenor
PU	Plano de Urbanização
RAN	Reserva Agrícola Nacional
REN	Reserva Ecológica Nacional
RFP	Relatório de Fundamentação da Proposta (alteração do PDM)
RPDM	Revisão do Plano Diretor Municipal
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
UE	Unidade de Execução
UOPG	Unidade Operativa de Planeamento e Gestão



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	5
3. PRAZO DE EXECUÇÃO	6
4. INEXISTÊNCIA DE LOCALIZAÇÃO ALTERNATIVA	9
5. PROLONGAMENTO DAS INFRAESTRUTURAS.....	11
6. PLANEAMENTO E PROGRAMAÇÃO	14
7. FINANCIAMENTO.....	15
8. CONCLUSÃO	17
9. ANEXOS	18



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

1. INTRODUÇÃO

Na prossecução do procedimento aberto para a 1.ª alteração à 1.ª revisão do PDM de Felgueiras, conforme deliberação tomada na sua reunião ordinária pública de 19 de maio de 2022, e em consonância com os termos de referência anexos à referida deliberação, foi solicitado à CCDRN, por parte desta Câmara Municipal, pedido de parecer à proposta de alteração da qualificação do solo de uma área de 1,471 ha, tal como consta da submissão feita na PCGT, em 17 de agosto de 2022.

A CCDRN emitiu o referido parecer, nos termos dos pontos 4 e 7 do artigo 72.º do RJIGT, o qual foi remetido a coberto do ofício com a referência OF_DSOT_AXC_11546/2022, datado de 26 de agosto de 2022, e submetido na PCGT na mesma data.

Nessa mesma data foi igualmente submetida na PCGT uma adenda ao Relatório de Fundamentação da Proposta de alteração visando o esclarecimento das questões invocadas no referido parecer.

No dia 9 de setembro de 2022, a CCDRN emitiu novo parecer, a coberto do ofício com a referência OF_DGTU_MXB_11939/2022, solicitando esclarecimentos adicionais e a remessa da documentação associada aos mesmos.

Esta segunda adenda visa, por conseguinte, prestar esclarecimento cabal aos aspetos destacados neste último parecer, identificando a documentação anexada que se destina a comprovar o cumprimento integral de todos os critérios estabelecidos por lei para a reclassificação do solo pretendida.

No sentido de facilitar a verificação de cada resposta aos vários aspetos, no início do respetivo capítulo, transcrevem-se do parecer os parágrafos correspondentes.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

2. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

- Ora, não obstante o estabelecido nestas normas, é de salientar que a reclassificação do solo em apreço e, portanto, a sua ocupação está sujeita à prévia delimitação de uma unidade de execução (UE), conforme impõe o n.º 7 do artigo 72.º do DL 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, o que, segundo o município, já está a ser diligenciado;

Na sua reunião ordinária de 1 de setembro de 2022, a Câmara Municipal deliberou promover a consulta pública da proposta de delimitação da Unidade de Execução 01/UOPG20 – Alto das Barrancas Nascente, conforme cópia da respetiva minuta anexa (**DOC. 01**).

Entretanto, a consulta pública foi já publicitada, tendo sido publicado o Aviso n.º 17760/2022, no Diário da República, 2.ª série PARTE H, n.º 177, de 13 de setembro (**DOC. 02**). O período da consulta decorre de 18 de setembro a 7 de outubro de 2022.

Atenta a informação supletiva que os termos de referência da delimitação deliberada acrescem à comprovação do cumprimento dos critérios legalmente exigidos para a reclassificação, anexa-se toda a documentação que os integra (**DOC. 03**).



3. PRAZO DE EXECUÇÃO

- Carece de explicitação por parte da Câmara Municipal se o prazo de execução que está definido no plano para a UOPG 20, na qual se irá integrar a área a reclassificar, se adequa ao prazo pretendido para a execução das obras de urbanização e obras de edificação que vão ser realizadas naquela área, de 1,5 hectares;

O Regulamento da revisão do PDM (<https://cm-felgueiras.pt/viver/ordenamento-do-territorio/pdm-plano-diretor-municipal/revisao-do-pdm-em-vigor/#1780-1802-wpfd-i-0-regulamento-i-elementos-fundamentais-plano-de-diretor-municipal-em-vigor>), que entrou em vigor no dia 3 de novembro de 2021, estipula, quanto à UOPG 20 – Alto das Barrancas Nascente, o seguinte:

Artigo 100.º

UOPG 20 — Alto das Barrancas Nascente

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 realocação industrial.

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

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.

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

O prazo máximo de execução é de 4 anos.

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.

A Câmara Municipal de Felgueiras deliberou, na sua reunião ordinária pública de 15 de janeiro de 2020, a 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)”» (**DOC. 04**).

Esta deliberação, como o próprio título indica, foi tomada na vigência do “Plano de Urbanização da Zona Industrial do Alto das Barrancas – Revinhade”, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2002, publicada Diário da República, Série I-B, n.º 70, de 23 de março, nos seguintes termos:

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.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Posteriormente, em sessão ordinária realizada no dia 29 de setembro de 2020, a Assembleia Municipal deliberou declarar a utilidade pública com carácter urgente da expropriação das referidas 93 parcelas.

A DUP e posse administrativa das parcelas foram publicitadas através do Aviso n.º 20267/2020, publicado no Diário da República, 2.ª série, PARTE H, N.º 243, de 16 de dezembro, que, por força de pequenos acertos cadastrais que sobrevieram em diligências posteriores, foi posteriormente retificado pelos Avisos n.º 8510/2021 e n.º 22845/2021, respetivamente de 7 de maio e 7 de dezembro (**DOC. 05**).

As parcelas objeto da DUP representam uma área total de 275.255 m².

Destes 27,5 ha, cerca de 19 ha foram alocados ao projeto de infraestruturação do loteamento (**DOC. 06**) que constitui a operação "NORTE-02-0853-FEDER-037658 | Área de Acolhimento Empresarial Alto das Barrancas - Felgueiras", aprovada no âmbito do Aviso n.º NORTE-53-2019-54, em 18 de março de 2021, em conformidade com o respetivo Termo de Aceitação, e posterior Adenda, cujas cópias se anexam (**DOC. 07**).

Em termos aproximados, os restantes 8,5 ha integram a unidade de execução (EU 01/UOPG 20 - Alto das Barrancas Nascente - cf. **DOC. 03**) delimitada para efeitos desta alteração do PDM, juntamente com a área de cerca de 1,5 ha que se pretende reclassificar, por forma a perfazer os 10 ha exigidos pelo projeto de investimento que a justifica.

Para a execução do loteamento foi celebrado o contrato de empreitada n.º 87/2021 "Áreas de Acolhimento Empresarial - Loteamento Industrial do Alto das Barrancas", em 6 de setembro de 2021, no montante de 3.282.287,70 € + IVA (**DOC. 08**).

A empreitada foi consignada no dia 21 de janeiro de 2022 (**DOC. 09**) e tem um prazo de execução contratual de 450 dias (cf. **DOC. 08**), portanto, com a conclusão prevista para meados do mês de abril de 2023.

Já na vigência da revisão do PDM, a Câmara Municipal de Felgueiras deliberou, na sua reunião ordinária pública de 19 de maio de 2022, a resolução de expropriação de «Uma área de 79,67 ha, destinada à concretização da "Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas - (UOPG 5/UOPG 20)"» (**DOC. 10**).

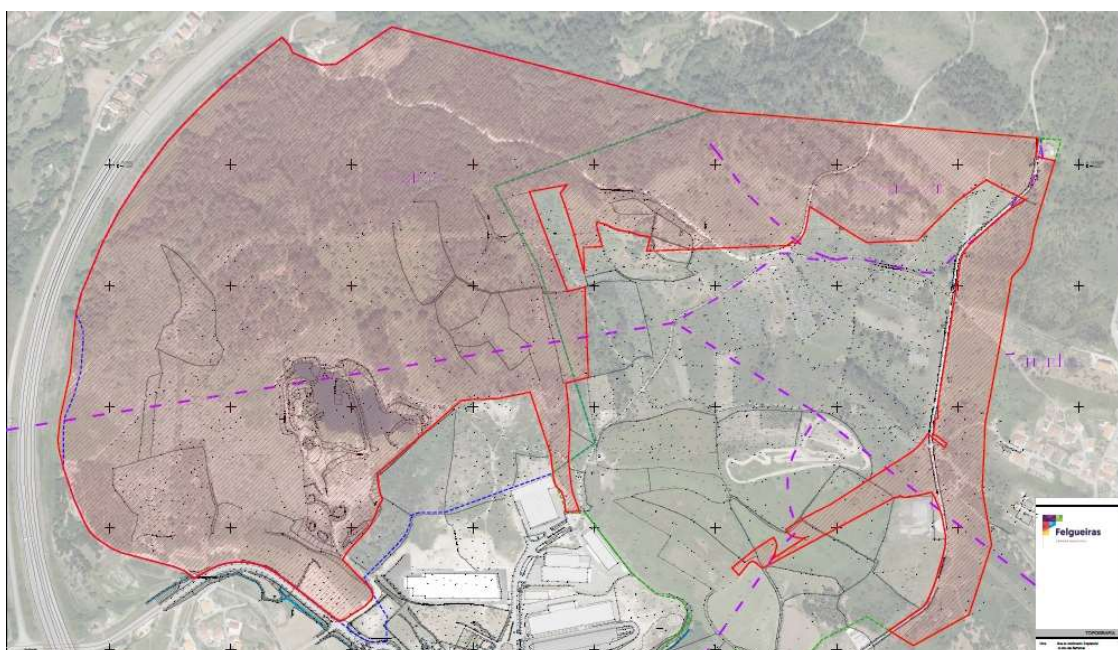


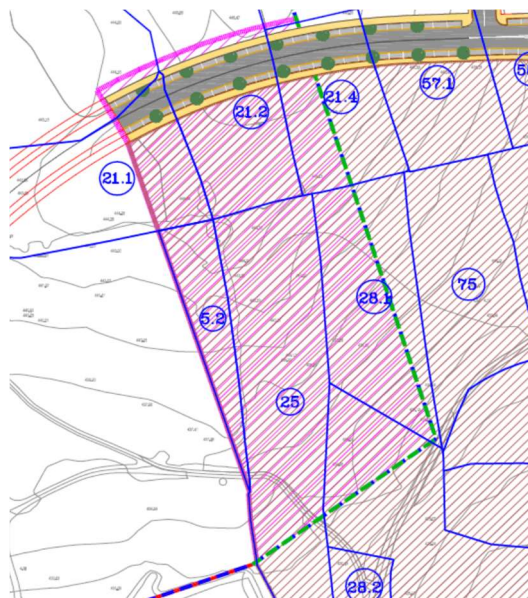
Figura 1 - Demarcação da área objeto da deliberação de resolução de expropriação de 19 de maio de 2022



A área agora deliberada expropriar corresponde à maior parte da restante área da UOPG 20 – Alto das Barrancas Nascente não abrangida pela DUP e à quase totalidade da área da UOPG 5 – Alto das Barrancas Poente, nesta se incluindo a área de 1,5 ha da UOPG 5 que se pretende integrar na UOPG 20, reclassificando o respetivo solo de rústico para urbano.

A área a reclassificar é composta por 7 parcelas, sendo que 2 já são propriedade municipal (sobrantes da primeira expropriação), como melhor pode ser observado no cadastro da delimitação da UE 01/UOPG 20 – Alto das Barrancas (cf. **DOC. 03**).

A negociação amigável das 5 parcelas restantes, pela via do direito privado, decorrente daquela segunda deliberação de resolução de expropriar (cf. **DOC. 10**) foi bem-sucedida (**DOC 11**), está a ser reunida a documentação necessária para a realização das escrituras tão cedo quanto possível, estimando-se que tal ocorra até ao final do mês de outubro de 2022.



Relativamente à conclusão das obras de urbanização da pequena frente da área a reclassificar, cerca de 80 metros de extensão, a execução das mesmas ocorrerá como trabalhos complementares da já referida empreitada (cf. **DOC. 8**).

Em face do cronograma aprovado para os trabalhos de execução da empreitada, mesmo admitindo que se verifique alguma prorrogação por força dos mencionados e de outros trabalhos complementares que possam surgir, é perfeitamente admissível que a conclusão da mesma ocorra ainda durante o primeiro semestre de 2023.

Já quanto às obras de edificação que vão ser realizadas naquela área de 1,5 ha, conforme se poderá verificar do modelo de ocupação indicativo previsto na delimitação da EU 01/UOPG 20 – Alto das Barrancas Nascente (cf. **DOC. 3**), está prevista a ocupação de uma reduzida porção da mesma com a implantação do edifício industrial.

O grupo empresarial interessado no investimento estabeleceu, no contrato-promessa de compra e venda celebrado com o Município de Felgueiras (**DOC. 12**, sob reserva de confidencialidade), entre outras, as condições seguintes:

- escritura da globalidade do terreno de 10 ha – novembro de 2022;
- arranque das obras – janeiro de 2023;
- conclusão das obras de urbanização – agosto de 2023;
- início da produção – janeiro de 2024.

Em termos da UE 01/UOPG 20, foram definidas como datas limites, 30 de junho de 2023, para a conclusão da infraestruturação, e para a conclusão da edificação, 31 de dezembro de 2023.

Por conseguinte, quer o prazo para a execução das obras de urbanização, quer o prazo de construção da edificação, adequam-se folgadoamente ao prazo de execução da UOPG 20 definido no PDM.



4. INEXISTÊNCIA DE LOCALIZAÇÃO ALTERNATIVA

- No que respeita à inexistência de áreas urbanas disponíveis para acolher a pretensão;

Na prossecução de um objectivo estratégico consagrado na revisão do PDM, a Câmara Municipal encetou uma política de captação de grande investimento tecnológico e utilização de mão-de-obra qualificada, 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.

Na sequência de uma das referidas abordagens por parte da AICEP foi identificada a possibilidade de concretização na AAE do Alto das Barrancas de um muito importante projeto de investimento com necessidade de um terreno com a área mínima de 10 hectares (**DOC. 13**).

Na sequência das visitas ao terreno e das reuniões realizadas foi assinado um memorando de entendimento (**DOC. 14**, sob reserva de confidencialidade) com o investidor em causa, com vista à alienação, por parte do Município de Felgueiras, de um lote com a área mínima de 10 hectares destinado à concretização de um 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 àquele investidor um conjunto de parcelas de terreno que permitem configurar adequadamente aquela área (**DOC. 15**).

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 (**DOC. 16**).

Nesta sequência foi celebrado o já mencionado contrato-promessa de compra e venda (cf. **DOC. 12**, sob reserva de confidencialidade).

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".

Não obstante se tratar de solo rústico, importa todavia realçar, por um lado, que os 14.710 m² que se pretendem reclassificar já se encontram destinados ao uso que a pretensão comporta e, por outro, que se trata de uma porção diminuta em adição à grande maioria do terreno, 85.358,00 m², essa sim de solo urbano, unicamente no sentido de ser possível configurar a área mínima exigível.

Ou seja, está-se perante uma situação concreta, de uma reduzida mobilização de solo rústico, que exige que seja tratada com a proporcionalidade que a aplicação dos normativos legais sempre exige.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Tendo já sido anteriormente explicado na primeira adenda ao RFP as razões que não permitem na AAE do Alto das Barrancas, de momento, a configuração de uma área mínima de 100.000 m² que reúna as condições que o investimento pressupõe, nomeadamente a concretização da sua aquisição global até novembro de 2022, importa ainda realçar que é neste local que o investidor pretende concretizar o projeto.

Obviamente que este interesse decorre das vantagens que a AAE do Alto das Barrancas oferece em termos de acessibilidade aos itinerários rodoviários principais, consequentemente da proximidade física e temporal a toda a logística de exportação, assim como às infraestruturas modelares e outras que irá oferecer, a muito curto prazo.

Acresce que, para a aprovação da operação “NORTE-02-0853-FEDER-037658 | Área de Acolhimento Empresarial Alto das Barrancas – Felgueiras” (cf. **DOC. 07**), que consiste na realização do já mencionado loteamento de 19,1 ha, a que a parcela de 10 ha proposta dá adequada continuidade urbanística, foi comprovada a inexistência de lotes similares, destinados ao acolhimento empresarial, disponíveis na globalidade do território municipal, conforme documentação então preparada e submetida (**DOC. 17**).

E igualmente se comprovou que, para a área de 15 ha úteis disponibilizada por este loteamento, já então existiam intenções de investimento locais que justificavam plenamente a sua completa ocupação, situação que entretanto evoluiu com novos pedidos formulados de então para cá, perfazendo uma demanda de cerca de 280.000 m², praticamente o dobro da que irá ser materializada (**DOC. 18**).

Para não mencionar sequer as mais recentes demandas da AICEP (**DOC.19**), a que a Câmara Municipal se vê, desafortunadamente, incapaz de dar resposta no imediato.

Mesmo pressupondo que algumas destas intenções poderão não vir a ser concretizadas, reitera-se que mobilizar 2/3 do loteamento somente para este investimento, para além de desvirtuar a candidatura, retiraria a hipótese a muitas empresas locais de aqui investirem, criando novos negócios em ambiente apropriado, ou de aqui se realizarem, eliminando situações de insustentabilidade e deixando de poder contribuir para a correção do ordenamento do território.

Nesta conformidade, considera-se não existirem outras áreas disponíveis para acolher a pretensão no enquadramento regulamentar do PDM em vigor, que restringe aos Espaços de Atividades Económicas a localização de novos investimentos deste tipo.



5. PROLONGAMENTO DAS INFRAESTRUTURAS

- Relativamente ao critério estabelecido na alínea b) do n.º 3 do artigo 72.º do RJIGT, não se encontra, por exemplo, calculado o montante em causa para a realização do prolongamento do arruamento e sua manutenção, nem garantida de provisão da verba respetiva pela Câmara Municipal mediante inscrição no respetivo programa de execução, não sendo igualmente claro se está considerada a provisão das infraestruturas necessárias - por exemplo, de água e de saneamento;

No projeto de loteamento em execução pela empreitada em curso (cf. **DOC. 06**), estão previstos executar 1530 metros de arruamentos, incluindo as restantes infraestruturas.

Na planta parcial de infraestruturas que ora se anexa (**DOC. 20**), limitada à delimitação da UE 01/UOPG 20 – Alto das Barrancas Nascente, está perfeitamente explícito o prolongamento que será feito às infraestruturas previstas, em planta e em perfil, evidenciando que o acréscimo da frente da área a reclassificar, de 80,06 m, tem pouco significado quando comparado com a extensão já em execução da restante frente da UE, de 513,22 m.

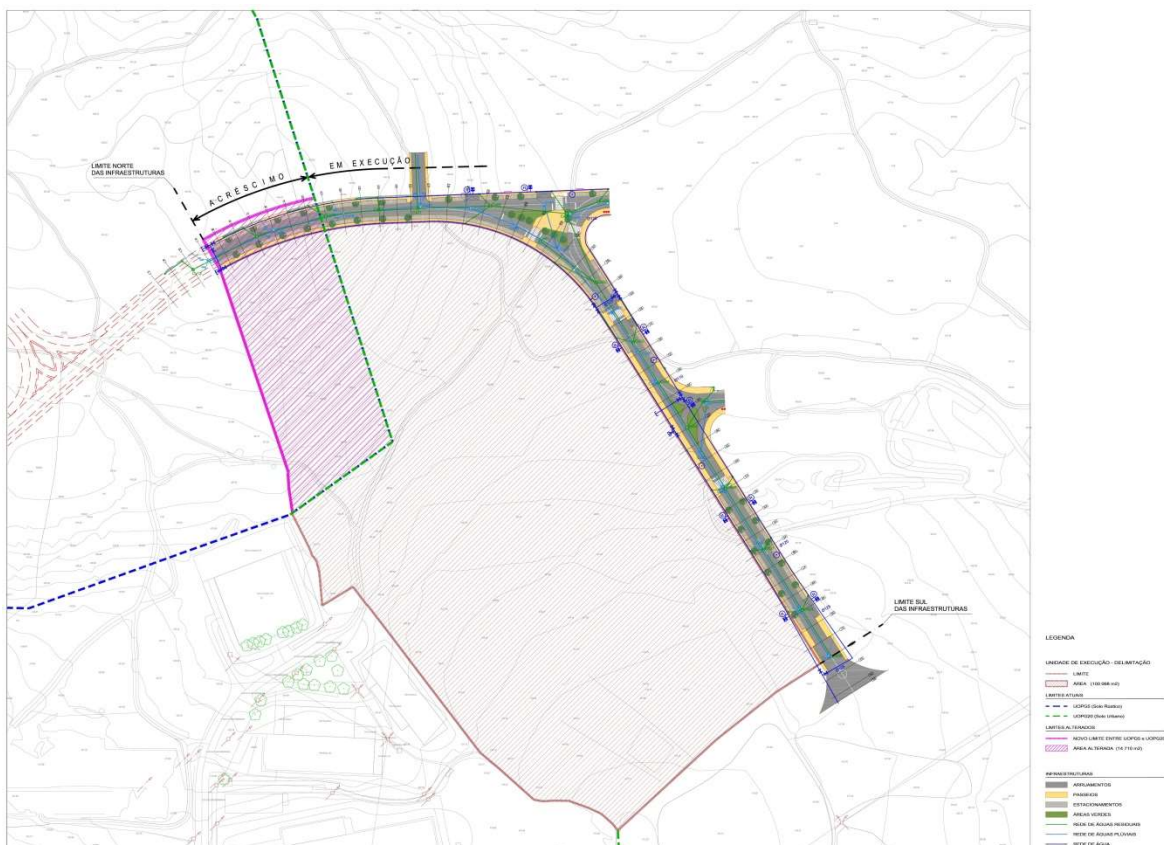


Figura 2 – Unidade de Execução 01/UOPG 20 – Infraestruturas | Planta parcelar de infraestruturas

A extensão do arruamento, e das respectivas infraestruturas, na frente da área que se pretende reclassificar representa, por conseguinte, uns meros 13 % da extensão da frente da unidade de execução, sensivelmente aproximada à da respetiva proporção entre solo rústico e urbano.



Mas importa realçar que no contexto da globalidade da empreitada em execução (cf. **DOC. 8**) este prolongamento representa unicamente 5,2 % de acréscimo.

Como se constata, tanto na planta como no perfil, a ocupação urbanística da UE no imediato nem sequer necessitaria do serviço que esta extensão de infraestruturas irá proporcionar, no entanto as mesmas serão executadas em simultâneo com as restantes, face à exigência legal invocada para a reclassificação e atenta a sua continuidade futura, tal como se encontra projetado.

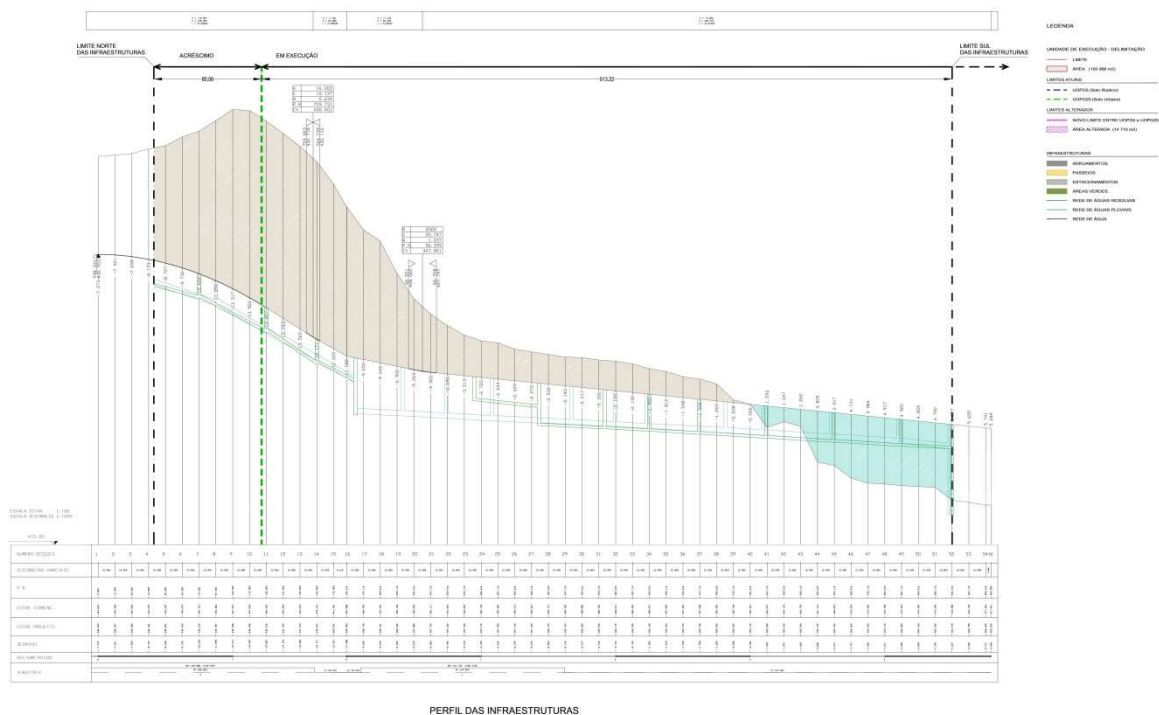


Figura 3 – Unidade de Execução 01/UOPG 20 – Infraestruturas | Perfil parcelar de infraestruturas

Conforme se constata no perfil, as redes de águas residuais e pluviais da extensão drenarão graviticamente para os coletores em execução, implicando a construção de mais 2 caixas em cada rede.

Quanto às restantes redes, de água, de energia, de comunicações e de gás, as mesmas serão prolongadas em cerca de 80 m e, no caso da iluminação pública, serão colocadas mais duas colunas e respectivas luminárias.

O arruamento será prolongado na mesma extensão, mantendo o mesmo perfil da faixa de rodagem, passeios e estacionamento.

A estimativa de custo global do prolongamento é de 130.000 € + IVA o qual, conforme já se referiu, será executado como trabalhos complementares da empreitada em execução (cf. **DOC. 8**), o que representa um acréscimo de 3,96 % ao valor da adjudicação.

Os encargos com a manutenção das infraestruturas de responsabilidade municipal são ressarcidos através da cobrança dos tarifários e taxas que a sua disponibilidade ou serviço obrigam, nos termos dos respetivos regulamentos.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

No orçamento municipal, os encargos que a concretização da AAE do Alto das Barrancas implica, quer quanto à empreitada em curso, quer no que respeita aos trabalhos complementares correspondentes a este prolongamento e a outras situações que possam ocorrer até à sua conclusão, estão devidamente provisionados.

No extrato do corrente Plano Plurianual de Investimento que se anexa (**DOC. 21**), demonstra-se isso mesmo, uma vez que o projeto da AAE do Alto das Barrancas tem inscrito, para obras, a dotação de 3.438.044,23 € em 2022 e de 1.500.000,00 € em 2023.

Acresce que esta GOP 2020 I 54 ainda dispõe de um saldo para cabimento em 2022 de 847.748,42 €, conforme se observa na digitalização da ficha respetiva na aplicação SNC-AP (**DOC. 22**), o que permite acomodar com grande folga a adjudicação dos trabalhos em causa.

Não existe, por conseguinte, qualquer constrangimento, pelo contrário, os encargos com as obras de urbanização que a reclassificação acarreta estão perfeitamente previstos e provisionados nos Documentos Previsionais do Município de Felgueiras.



6. PLANEAMENTO E PROGRAMAÇÃO

- *Por outro lado, não é claro que não seja necessária qualquer alteração ao programa de execução e plano de financiamento do PDM em vigor, devendo a Câmara Municipal esclarecer esta questão e apresentar documentação que sustente as alegações apresentadas a respeito desta alínea do RJGT, e do n.º 5 artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015;*

Sem prejuízo do que foi exposto na versão inicial do relatório de fundamentação da proposta da presente alteração, de que esta segunda adenda, tal como a primeira, faz parte integrante e sumativa, as razões pelas quais se entende que não se justifica qualquer alteração do programa de execução e plano de financiamento do PDM em vigor, densificando e especificando-as, são as seguintes:

- primeiro, a execução da UOPG 20 – Alto das Barrancas Nascente já se encontra prevista no Programa de Execução e respetivo Plano de Financiamento do PDM em vigor;

- segundo, a incorporação na UOPG 20 da área de 1,47 ha a reclassificar não representa para a globalidade da área da mesma, 60,75 ha, mais do que 2,4 %;

- terceiro, para a programação e período temporal previsto para a execução 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													

- quarto, o montante de 2.659.573,94 € previsto ser gasto naquele cronograma até ao final de 2022 está perfeitamente em linha com a execução efetiva até ao momento e com a que se prevê concretizar até ao final do ano (cf. **DOC. 22**), e o mesmo acontece com o ano de 2023;

- quinto, não faz qualquer sentido alterar o Programa de Execução e o Plano de Financiamento para acrescentar 130.000 € a um montante global estimado superior a 9,3 milhões de euros (ninguém pode garantir que a estimativa global passa a ficar mais exata);

- somente se justifica alterar o Programa de Execução e o Plano de Financiamento quando as mudanças são estratégicas, com peso determinante em termos financeiros e de conteúdo, o que não é o caso.

Mantem-se, por crer-se demonstrado, atentos os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade que sempre deverão nortear a interpretação e aplicação dos normativos legais, que não se justifica alterar o Programa de Execução e o Plano de Financiamento.



7. FINANCIAMENTO

- *Quanto ao critério estabelecido na al. c) do n.º 3 do artigo 72.º do RJIGT, parte-se do princípio que será o município quem irá promover a operação de reparcelamento, o que deve ser clarificado, devendo ainda identificar todos os sujeitos responsáveis pelo financiamento das obras de edificação que vão ser realizadas na área proposta a reclassificar, demonstrando a respetiva fonte de financiamento contratualizada;*

A Câmara Municipal de Felgueiras decidiu seguir o sistema de execução por imposição administrativa para a concretização da AAE do Alto das Barrancas, deliberando as duas resoluções de expropriação já citadas.

O Município de Felgueiras adquire os terrenos, infraestrutura-os e procede de seguida à sua alienação, nos termos do regulamento municipal aplicável.

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.

E, conforme já demonstrado (cf. **DOC. 21/DOC. 22**), os encargos estão devidamente provisionados nos documentos previsionais.

No caso dos lotes resultantes do loteamento participativo pelos fundos comunitários, o preço de venda está indexado ao Estudo de Viabilidade Económico-Financeira, que determinou o *funding gap* calculado para a taxa de participação aprovada, e o seu valor definitivo será acertado em resultado dos encargos finais e benefícios (vendas esperadas) da operação.

No caso da parcela de 100.068 m², independente do loteamento, foi definido no Contrato-Promessa de Compra e Venda o valor unitário máximo de 25 €/m² (Cf. **DOC. 12**, sob reserva de confidencialidade), calculado por forma a garantir o ressarcimento eficaz do investimento municipal:

- área de terreno equivalente atribuída ao projeto: 167.798,65 m²;
- preço médio estimado do custo final de aquisição dos terrenos: 7,0 €/m²;
- valor do terreno bruto: 1.174.589,82 € (167.798,65 m² X 7,0 €/m²);
- área de infraestruturas equivalente atribuída ao projeto: 8.543,23 m² (80% X 10.679,04 m²);
- preço médio/m² estimado do custo final das infraestruturas: 93,5 €/m² (c/ IVA);
- valor das infraestruturas: 798.792,19 € (8.543,23 m² X 93,5 €/m²);
- valor terreno + infraestruturas: 1.973.382,01 € (1.174.589,82 € + 798.792,19 €);
- administração municipal e outras despesas (a rever até à escritura): 25 %;
- valor final global: 2.466.727,51 € (1.973.382,01 € + 25 %);
- valor unitário final: 24,66 € (2.466.727,51 € / 100.068 m²), arredondado para 25,00 €/m²).

Após a aprovação da unidade de execução pela Assembleia Municipal 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.

Conforme já referido em **3. PRAZO DE EXECUÇÃO**, foram definidas como datas limites, 30 de junho de 2023, para a conclusão da infraestruturação e, para a conclusão da edificação, 31 de dezembro de 2023.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

O grupo empresarial responsável pelo financiamento das obras de edificação que vão ser realizadas na área proposta a reclassificar, ainda que sob reserva de confidencialidade, está identificada quer no memorando de entendimento (Cf. **DOC. 14**), quer no contrato-promessa de compra e venda (Cf. **DOC. 12**).

Destes documentos deverá relevar-se, em termos da dimensão empresarial e do investimento previsto para Felgueiras, o seguinte:

- O grupo opera em 58 países e é líder mundial em controlos automáticos de abertura e encerramento de edifícios, sendo pioneiro na domótica e nas suas motorizações há mais de 50 anos;
- Teve vendas superiores a 1.477 milhões de euros em 2021 e emprega cerca de 6800 pessoas em todo o mundo; criado e sediado na Europa, o grupo fabrica os seus produtos em 8 fábricas (EMEA & ASIA);
- Escolheu Portugal para construir o seu novo, topo de gama e amigo do ambiente, local de fabrico;
- O objetivo é que a nova fábrica a localizar em Felgueiras tenha capacidade para produzir aproximadamente 5 milhões de motores a plena capacidade e empregará 600 a 800 pessoas (estimativa 2030), prevendo-se o início da produção, o mais tardar, a 1 de janeiro de 2024;
- O investimento total 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.

A empresa entregou igualmente, para efeitos de apreciação por parte dos órgãos municipais da minuta do contrato-promessa de compra e venda, toda uma série de documentação, que atesta a sua solidez e é garante de que honrará os compromissos assumidos com o Município.

Merecem destaque para demonstração da capacidade financeira do grupo empresarial e, portanto, anexam-se, o "ANNUAL FINANCIAL REPORT 2021" (**DOC. 23**) assim como o "GROUP HEALTH & SAFETY POLICY" (**DOC. 24**).

Em cumprimento das obrigações contratualizadas, foi já submetido à apreciação municipal o Pedido de Informação Prévia das instalações empresarias a serem edificadas na área de 10 ha o qual, atenta a informação urbanística que carrega e pelo facto de ter servido de modelo territorial indicativo da UE 01/UOPG 20, igualmente se anexa (**DOC. 25**).

Não existe, por conseguinte, qualquer dúvida quanto à credibilidade do grupo empresarial, à sua capacidade financeira e, em consequência, quanto ao cumprimento dos compromissos edificatórios que celebrou com o Município de Felgueiras, possa cumprir o Município de Felgueiras os seus próprios compromissos atempadamente, entre os quais, importa destacar, a escrituração dos 10 ha, integralmente de solo urbano, até ao final do próximo mês de novembro.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

8. CONCLUSÃO

Concluindo, está em causa a reclassificação do solo de uma pequena parcela, para o fim a que já se encontra destinada, unicamente para ser possível perfazer a área mínima que o investidor exige, num procedimento que enfim, se traduz numa espécie de adiamento temporal pois, mais tarde ou mais cedo, a reclassificação iria acontecer com a aprovação do PP previsto para a execução da UOPG em que se localiza.

Há, pois, como se salientou anteriormente, que apreciar a pretensão sob o princípio da proporcionalidade que a dimensão da mesma exige.

Não obstante, considera-se que a documentação que se anexa a esta segunda adenda, assim como algumas explicações feitas ao longo das páginas anteriores, são de molde a sanar todas as dúvidas subsistentes que motivaram o teor do segundo parecer da CCDRN sobre o conteúdo da proposta de alteração.

Mas, assente que ficou a correção do tipo de procedimento que a Câmara Municipal de Felgueiras abriu para a reclassificação da área de 14.710 m² de solo rústico para solo urbano, destacando-a da UOPG 5 e integrando-a na UOPG 20, aprovada que seja a delimitação da UE 01/UOPG 20 – Alto das Barrancas Nascente, ficarão criadas as condições para aprovar esta alteração do PDM e, assim, garantir para Felgueiras, para a Região Norte e para o país um investimento empresarial deveras importante.



9. ANEXOS

São juntos os seguintes anexos:

- DOC 01 - UE 01_UOPG 20_Deliberacao CP
- DOC 02 - UE 01_UOPG 20_Aviso 17760_2022
- DOC 03 - UE 01-UOPG 20_Termos de Referencia
- DOC 04 - Delibercao Expropriacao_15-01-2020
- DOC 05 - Avisos DUP
- DOC 06 - Empreitada_Projeto infraestruturas
- DOC 07 - Termos de Aceitacao NORTE-02-0853-FEDER-037658
- DOC 08 - Empreitada_Contrato 87-2021
- DOC 09 - Empreitada_Consignacao
- DOC 10 - Delibercao Expropriacao_19-05-2022
- DOC 11 - Aceitacao amigável
- DOC 12 - CPCV_100000m2_confidencial
- DOC 13 - AICEP_100000m2
- DOC 14 - MoU_100000m2_confidencial
- DOC 15 - IRIM 100000m2_Deliberacao CM
- DOC 16 - IRIM 100000m2_Deliberacao AM
- DOC 17 - Loteamentos_01 NORTE-02-0853-FEDER-037658
- DOC 18 - Intencoes_01 NORTE-02-0853-FEDER-037658
- DOC 19 - AICEP_Outros
- DOC 20 - UE 01-UOPG 20_Infraestruturas
- DOC 21 - AAE Alto Barrancas_PPI_dotacao
- DOC 22 - AAE Alto Barrancas_PPI_saldo cabimento
- DOC 23 - 2021annual_financial_report
- DOC 24 - H&S Policy
- DOC 25 - PIP-Submission 2022-08-19