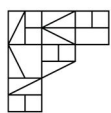




CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

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



Felgueiras
CÂMARA MUNICIPAL



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA (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.

No caso da presente Adenda o relatório limitar-se-á aos esclarecimentos considerados necessários para sanar as questões levantadas à versão inicial.



ÍNDICE DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

| | |
|---------------|---|
| AAE | Área de Acolhimento Empresarial |
| CCDRN | Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte |
| DUP | Declaração de Utilidade Pública |
| EEM | Estrutura Ecológica Municipal |
| ELH | Estratégia Local de Habitação |
| IGT | Instrumentos de Gestão Territorial |
| 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 |
| RGR | Regulamento Geral do Ruído |
| REN | Reserva Ecológica Nacional |
| RN2000 | Rede Natura 2000 |
| RPDM | Revisão do Plano Diretor Municipal |
| RJIGT | Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial |
| UOPG | Unidade Operativa de Planeamento e Gestão |
| VAB | Valor Acrescentado Bruto |



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| 1. INTRODUÇÃO..... | 4 |
| 2. EXCEPCIONALIDADE DA RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO..... | 5 |
| 3. REN..... | 9 |
| 4. UNIDADE DE EXECUÇÃO | 10 |
| 5. CONCLUSÃO | 11 |



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.

A presente adenda visa o esclarecimento das questões invocadas no referido parecer.



2. EXCECIONALIDADE DA RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO

Estabelece o n.º 7 do artigo 72.º do RJIGT que *"A reclassificação do solo, na contiguidade de solo urbano, que se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, pode ser realizada através da elaboração, revisão ou alteração de plano territorial, de acordo com os critérios estabelecidos nos n.os 1 a 3, sendo o respetivo prazo de execução definido no plano territorial objeto de elaboração, alteração ou revisão."*

Ou seja, a desnecessidade da elaboração de um PP com efeitos registais para efeitos desta situação específica, não dispensa o cumprimento dos critérios que o mesmo artigo prescreve para qualquer situação de reclassificação.

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

Ora, conforme determina o n.º 3 do mesmo artigo 72.º, *"A demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo deve integrar os seguintes elementos:*

- a) Demonstração da indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos;*
- b) Demonstração do impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;*
- c) Demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público."*

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

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

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

Acresce, tal como já invocado no relatório de fundamentação da proposta submetido que a concretização das obras no terreno – movimentação de terras, definição de plataformas e instalação de infraestruturas – despoletou um ainda maior interesse.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

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

Nesta conformidade, a CM optou por definir a configuração da parcela na área imediatamente contígua ao loteamento, ocupando as restantes parcelas que haviam sido objeto de DUP (Aviso n.º 20267/2020, de 16 de dezembro), pois esta, para além de se afigurar a mais correta do ponto de vista urbanístico, seria a que permitiria adquirir a propriedade dos terrenos em tempo útil ao cronograma pretendido realizar pelo investidor.

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

A primeira resolução de expropriação, que foi objeto da referida DUP, abrangeu mais de noventa parcelas; a segunda resolução de expropriação, que abarca, para além de grande parte da UOPG 5, a restante área da UOPG 20, onde se localizam as áreas de solo urbano a sul e nascente do loteamento, eventualmente compatíveis com a configuração de 10 ha, envolve mais de cem parcelas. Estes números dão a ideia da morosidade da negociação amigável, que sempre deve preceder a litigiosa, quando não existe DUP.

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

Acontece que a área delimitada é composta por 31 parcelas, 16 das quais já são propriedade municipal. Das restantes 17, duas serão escrituradas brevemente e sete estão pendentes de adjudicação judicial a acontecer também em breve; quanto às restantes seis, que compõem a área a reclassificar, a negociação amigável teve sucesso, encontra-se a ser reunida a documentação necessária para a realização das escrituras tão cedo quanto possível.

A Câmara Municipal de Felgueiras estará pois em condições de fazer aprovar muito rapidamente a Unidade de Execução para a parcela de 10 ha, garantindo a propriedade integral da mesma.

Não existe pois, quer no restante território municipal, quer na Área de Acolhimento Empresarial definida, outra localização, integralmente em solo urbano, que permita no curto/médio prazo acolher este investimento.

Reitera-se ainda o que já foi referido no relatório, que está em causa "a reclassificação de solo rústico para solo urbano de uma ínfima parte da área total de 62 ha afeta à UOPG 5 – Alto das Barrancas Poente, mais concretamente de 14.710 m², o que representa a reclassificação de somente 2,4 % da globalidade da UOPG".

De notar também que a reclassificação pretendida está a ser promovida em espaço, não somente contíguo, mas também desde logo destinado a acolhimento empresarial no PDM em vigor, o que reforça o seu enquadramento no espírito da alteração feita pelo Decreto-Lei 25/2021 ao RGIT.

E a alteração do regime teve seguramente em vista quão importante para a criação de emprego, para o bem-estar social das comunidades envolvidas, é o investimento industrial.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

É a este desiderato de relevante interesse nacional que a Câmara Municipal de Felgueiras quer corresponder, ao pretender criar as condições para, neste território, acolher o investimento em causa.

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

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

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

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

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

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

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

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

Encontra-se justificado no relatório de fundamentação as razões pelas quais a alteração não obriga a qualquer alteração do programa de execução e plano de financiamento do PDM em vigor.

A Câmara Municipal e a Assembleia Municipal aprovaram, em 24 e 30 de junho p.p., respectivamente, todo o enquadramento da negociação feita com o investidor, intermediada pelo AICEP, incluindo a minuta do contrato promessa de compra e venda para a parcela de 10 ha.

O preço estipulado para a venda é de dois milhões e meio de euros, valor que assegura ao Município de Felgueiras a viabilidade económico-financeira da proposta.

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



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

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

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

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

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

Enfim, esta proposta da Câmara Municipal traduz “uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais”, necessária ao desenvolvimento económico e social do Município de Felgueiras.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

3. REN

A REN que está em vigor resulta dos IGT aprovados, PDM e PU, anteriormente à aprovação da revisão do PDM, publicada a 2 de novembro de 2021.

Com efeito, a REN elaborada em paralelo à revisão do PDM ainda não se encontra publicada.

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

Em sede da elaboração deste PU foram excluídas do regime da REN as duas áreas de cabeceira de linhas de água, como se poderá verificar no respetivo processo administrativo. Aliás, salienta-se que, na Planta de Condicionantes publicada referente àquele plano, essas duas áreas já não se encontram delimitadas, fruto desse processo de exclusão.

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

Tal como indicado no relatório de fundamentação da proposta, a área de solo rústico que se pretende reclassificar para urbano está afeta ao uso florestal, livre de quaisquer servidões administrativas ou restrições de utilidade pública.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

4. UNIDADE DE EXECUÇÃO

Estabelece o n.º 8 do artigo 72.º do RJIGT que a reclassificação do solo nos termos do n.º 7 do mesmo artigo, *"... fica sujeita à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados, mediante contratualização dos encargos urbanísticos e inscrição no programa de execução, nos planos de atividades e nos orçamentos municipais."*

Tal como se definiu consensualmente entre a CCDRN e a Câmara Municipal, em reunião preparatória para a submissão da proposta de alteração, o procedimento de delimitação da unidade de execução decorrente da reclassificação correria em paralelo ao da alteração do PDM, tentando fazer coincidir os prazos das respetivas consultas públicas, de tal forma que na próxima sessão da AM fosse possível aprovar ambos os procedimentos.

Conforme já referido, a delimitação da unidade de execução envolve 31 parcelas de terreno, que são ou serão em breve propriedade municipal, com uma área global de 170.895,00 m².

A parcela destinada ao investimento de interesse nacional ocupa uma área de 100.086,00 m².

Será integrada no domínio público uma área de 14.867,09 m², mantendo-se a área sobrance de 55.941,91 m² no domínio privado municipal.

Não há, pois, necessidade de proceder a qualquer exercício de repartição de benefícios ou encargos, já que serão exclusivamente, uns e outros de natureza pública municipal.

Após a aprovação da unidade de execução será promovida uma operação de reparcelamento para efeitos registais.



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

5. CONCLUSÃO

Em face do que se explanou nos capítulos anteriores, consideram-se esclarecidas as questões levantadas no parecer da CCDRN, emitido nos termos dos pontos 4 e 7 do artigo 72.º do RIIGT, remetido a coberto do ofício com a referência OF_DSOT_AXC_11546/2022, datado de 26 de agosto de 2022.

Assim sendo, a Câmara Municipal de Felgueiras dará andamento ao presente procedimento, promovendo a sua consulta pública, em simultâneo com a da delimitação da unidade de execução, nos termos da lei.

As consultas públicas decorrerão pelo prazo de 20 dias seguidos, uma vez que as documentações respetivas, para além das outras possibilidades de consulta, estarão permanentemente disponíveis *online*.