



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

**Ordem do dia**

Ponto n.º 23

**Ata n.º 19**

2024.07.18

**PROJETO DA 2.ª ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS** – Presente a proposta do Senhor

Vereador Ricardo Freitas, em anexo. -----

O Senhor Presidente exarou o seguinte despacho: “Concordo. À próxima reunião da Câmara Municipal.”.-----

Deliberação – A Câmara Municipal delibera submeter o Projeto da 2.ª Alteração do Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas a consulta pública pelo prazo de 30 dias, a contar da publicação da presente deliberação, nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pela Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro. Esta deliberação foi tomada por unanimidade.  
-----





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

## PROPOSTA

### Considerando que:

O Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas (**RAAEAB**) foi aprovado pela Assembleia Municipal de Felgueiras em 29 de setembro de 2022, tendo entrado em vigor no dia 27 de outubro de 2022, logo após a sua publicação no *Diário da República* (Edital n.º 1573/2022, de 26-10-2022).

A Área de Acolhimento Empresarial (AAE) do Alto das Barrancas é uma aposta, conforme se faz notar no preâmbulo daquele regulamento, "... da política municipal de valorização e dinamização do tecido produtivo local e de diversificação da sua estrutura produtiva."

No mesmo preâmbulo, também se alude a que, no estabelecimento das linhas estratégicas que nortearam a revisão do PDM em vigor assume uma relevância especial, e constitui-se como objetivo a prosseguir na sua execução, o desígnio de "Intensificar a estratégia territorial para o acolhimento empresarial".

A AAE do Alto das Barrancas, tirando partido das vantagens que oferece em termos de acessibilidade aos itinerários rodoviários principais, e conseqüentemente da proximidade física e temporal a toda a logística de exportação, foi desenhada, e está a ser executada, com vista a oferecer soluções de localização empresarial modernas, qualificadas e à medida das necessidades dos investidores mais exigentes, de forma a posicionar o Município de Felgueiras como destino de investimento nos meios de *procurement* nacionais e internacionais.

A aprovação do **RAAEAB** visou, para além da promoção de um correto ordenamento do território e do estabelecimento dos requisitos para a instalação de novas atividades empresariais, a criação das melhores condições de captação de investimento, enquanto fator primordial de estímulo à criação de emprego, de fixação da população jovem qualificada e de diversificação da estrutura produtiva.





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Em resultado desta abordagem, a procura pela instalação de novas unidades industriais por parte de potenciais investidores tem sido elevada e permanente, com intermediação frequente da Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal (AICEP).

O resultado destes contactos frequentes superou todas as expectativas iniciais, mesmo as mais otimistas, e já se encontram em concretização acelerada no terreno dois grandes vários investimentos externos.

A Assembleia Municipal de Felgueiras aprovou, em sessão ordinária realizada em 16 de fevereiro de 2024, sob proposta deliberada pela Câmara Municipal na reunião extraordinária de 9 de fevereiro de 2024, a primeira alteração ao **RAAEAB**, a qual visou regular a criação de condições aos grandes investimentos internacionais, identificados como de fundamental importância para o desenvolvimento socioeconómico local, de sediarem desde logo, no Município de Felgueiras, as empresas que constituam para a sua concretização.

### **Considerando ainda que:**

Paralelamente ao investimento estrangeiro, a criação de um maior estímulo a projetos internos de deslocalização empresarial, cujo potencial de regeneração urbanística e ambiental do espaço e envolvente da instalação a abandonar se atribua um grande impacto no território municipal ou a pretensões de expansão ou diversificação de instalações de empresas cujo peso no tecido económico municipal seja considerado preponderante, afigura-se assaz importante do ponto de vista da vocação e afirmação da AAE do Alto das Barrancas.

É de manifesto interesse público municipal que se regulem outras possibilidades transacionais que incentivem as empresas felgueirenses, com imperativos de deslocalização, expansão ou diversificação, a nelas alavancarem ou seus projetos.





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Com esse propósito, a Câmara Municipal de Felgueiras deliberou na sua reunião ordinária, realizada no dia 16 de maio de 2024, aprovar a abertura do procedimento de elaboração de um projeto de alteração do **RAAEAB**, com o objetivo de rever, entre outras que justifiquem atualização, as normas sobre as condições e formas de pagamento.

Durante os períodos de constituição de interessados, que decorreu até ao dia 28 de maio de 2024, e o de apresentação de contributos, que terminou no dia 05 de junho de 2024, não foram constituídos interessados nem houve apresentação de contributos.

### **Proponho que:**

Seja submetida à aprovação da Câmara Municipal a proposta anexa do projeto de alteração do Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas, para efeitos da respetiva consulta pública.

O Vereador do Pelouro do Investimento Empresarial,

***Dr. Ricardo Freitas***

### **DESPACHO**

Concordo. À próxima reunião da Câmara Municipal.

O Presidente da Câmara Municipal,

***Nuno Fonseca***



# **REGULAMENTO DA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS**

## **2.ª ALTERAÇÃO**

Os artigos 8.º, 14.º, 16.º, 19.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º passam a ter a seguinte redação e é aditado o artigo 32.º:

«Artigo 8.º

[...]

1 - [...]

- a) São receitas da entidade gestora, entre outras, as provenientes da gestão do património imobiliário próprio, nomeadamente as obtidas com a cedência dos espaços destinados à instalação de empresas e de outras entidades;
- b) São despesas da entidade gestora, entre outras, as relativas à elaboração e execução dos instrumentos de gestão territorial e das operações urbanísticas, nomeadamente as de aquisição de terrenos e as de infraestruturização urbanística e respetiva manutenção, incluindo as amortizações técnicas e financeiras.

2 - [...]

3 - [...]

Artigo 14.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

- 4 - Excecionalmente, podem ser objeto de ajuste direto, após aprovação pela Câmara Municipal de Felgueiras, as intenções de instalação que:
  - a) envolvam agências públicas de captação de investimento estrangeiro, áreas significativas de terreno ou projetos de alto valor tecnológico e diferenciador ou que possam ser considerados projetos de interesse nacional (PIN) ou similar;
  - b) decorram de projetos de deslocalização empresarial, a cujo potencial de regeneração urbanística e ambiental do espaço e envolvente da instalação a abandonar se atribua um grande impacto no território municipal;
  - c) resultem de pretensões de expansão ou diversificação de instalações de empresas cujo peso no tecido económico municipal seja considerado preponderante.

5 - As empresas e entidades que manifestem intenções de instalação, cujos projetos se enquadrem na tipificação prevista na alínea a) do número anterior, após o seu reconhecimento, nos termos legais e regulamentares vigentes, como projeto de interesse municipal, e tendo já celebrado com o Município de Felgueiras contrato-promessa ou escritura de compra e venda das parcelas ou lote para a concretização do investimento, desde que domiciliadas fiscalmente em Felgueiras, poderão ocupar temporariamente espaços municipais para exercer a sua atividade administrativa preparatória, até que a unidade empresarial a executar se mostre concluída, com um prazo máximo de 18 meses.

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

9 - [...]

#### Artigo 16.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - Nas situações contempladas nas alíneas b) e c) do n.º 4 do artigo 14.º do presente regulamento, a transmissão da propriedade poderá efetivar-se através de permuta, desde que se verifiquem, no respeito pelos princípios identificados no Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, as seguintes condições cumulativas:

a) Os imóveis a adquirir revistam especial interesse para o Município de Felgueiras;

b) O valor de avaliação, por parte de perito da lista oficial, dos imóveis a adquirir não exceda o valor dos lotes ou parcelas cedidas em permuta.

#### Artigo 19.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - Nos casos de permuta, tal como previstos no n.º 5 do artigo 16.º do presente regulamento, a transmissão da propriedade dos imóveis a adquirir, assim como o pagamento da importância que decorra da diferença de avaliação com os lotes ou parcelas a ceder, ocorrem aquando da celebração da escritura definitiva de cedência, não obstante a Câmara Municipal poder derrogar a entrada na posse respetiva pelo prazo considerado estritamente necessário à

conclusão das novas instalações, mas nunca superior ao estipulado no n.º 3 do artigo 22.º do presente regulamento.

5 - (Anterior n.º 4.)

#### Artigo 27.º

[...]

1 - No caso de o Município de Felgueiras usar o direito de preferência, o adquirente tem direito a uma indemnização calculada com base nos seguintes valores:

a) [...]

b) [...]

2 - Para efeitos da alínea a) do número anterior, quando a transmissão da propriedade tenha sido efetivada através de permuta, o adquirente tem direito à devolução dos imóveis adquiridos pelo Município de Felgueiras ou ao valor da sua avaliação, consoante a Câmara Municipal o venha a decidir, assim como da importância paga pela diferença de avaliação, caso a mesmo se tenha verificado, mas igualmente sem quaisquer acréscimos, seja a título de juros ou outro.

3 - Para efeitos dos dois números anteriores, a indemnização pecuniária é paga ao adquirente em quatro prestações anuais de igual valor, sem prejuízo da sua eventual antecipação, por manifesta vantagem e desde que devidamente fundamentada.

4 - (Anterior n.º 3.)

5 - (Anterior n.º 4.)

6 - Para efeitos dos dois números anteriores, quando a transmissão da propriedade tenha sido efetivada através de permuta, a indemnização devida ao adquirente pelo exercício de reversão referente ao terreno corresponde a 50% do valor da avaliação dos imóveis adquiridos pelo Município de Felgueiras, acrescida de 50% da importância paga pela diferença de avaliação, caso a mesmo se tenha verificado, sem acréscimos a título de juros ou outro índice de atualização, entrado o Município de Felgueiras na posse imediata do terreno adquirido em permuta, se a mesma não tiver ocorrido antes.

#### Artigo 28.º

##### Projetos de Interesse Municipal

O contrato-promessa e a escritura definitiva de cedência dos lotes ou parcelas, referente a projetos que obtenham o seu reconhecimento, nos termos legais e regulamentares vigentes, como projetos de interesse municipal, e que se enquadrem nas situações contempladas na alínea a) do n.º 4 do artigo 14.º do presente regulamento, poderão ficar dispensados, mediante proposta da Câmara Municipal, da observância de qualquer uma das disposições constantes dos artigos 23.º a 27.º do presente Capítulo VII, se assim o estipular a deliberação da Assembleia Municipal que conceda aquele reconhecimento.

Artigo 29.º  
Supletividade  
(Anterior artigo 28.º.)

Artigo 30.º  
Delegação de competências  
(Anterior artigo 29.º.)

Artigo 31.º  
Contagem dos prazos  
(Anterior artigo 30.º.)

Artigo 32.º  
Vigência

O presente Regulamento e as respetivas alterações entram em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em *Diário da República*.»