



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

**Ordem do dia**  
Ponto n.º 24

**Ata n.º 10**  
2022.05.19

**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)", INTEGRANDO PARCELAS DE TERRENO NAS FREGUESIAS DE REVINHADE, REGILDE E PENACOVA E NA UNIÃO DE FREGUESIAS DE TORRADOS E SOUSA** - Presente a proposta do Senhor Presidente da Câmara, em anexo. -----

Deliberação – A Câmara Municipal delibera ao abrigo das disposições conjugadas da alínea vv) do n.º 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, aprovar a resolução de expropriação da área de 79,67 ha, destinada à concretização da "ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS - (UOPG 5/UOPG 20)", integrando parcelas de terreno nas Freguesias de Revinhade, Regilde e Penacova e na União de Freguesias de Torrados e Sousa. Esta deliberação foi tomada por unanimidade.

-----





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

## PROPOSTA

**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)", integrando parcelas de terreno nas Freguesias de Revinhade, Regilde e Penacova e na União de Freguesias de Torrados e Sousa**

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 parcelas de terreno a expropriar são propriedade de diversos proprietários tal como consta e é melhor identificado nas respetivas lista parcelária e planta cadastral, ambas anexas à presente proposta;
- as parcelas de terreno a expropriar, com as configurações e áreas correspondentes demarcadas naquela planta cadastral, representam uma área total de 79,67 hectares, 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;
- as parcelas de terreno a expropriar estão abrangidas pelas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão n.º 5 e n.º 20, tal como consta na Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Felgueiras, cujos parâmetros urbanísticos e objetivos programáticos, se encontram estabelecidos no seu Regulamento;
- A "ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS - (UOPG 5/UOPG 20)", destina-se à concretização das Unidades Operativas de Planeamento e





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Gestão n.º 5 e n.º 20, assegurando a sua execução em consonância com a correspondente programação, tal com estabelecida no Programa de Execução do PDM;

- a previsão dos encargos com a expropriação teria por base o montante global de 3.983.500,00€ (três milhões novecentos e oitenta e três mil, e quinhentos euros), cuja avaliação se remete para o relatório elaborado pelo perito da lista oficial, aqui anexado;

- todavia, os contactos prévios que têm sido estabelecidos com diversos proprietários e algumas propostas daí decorrentes, já apresentadas informalmente, apontam com toda a segurança para um menor encargo para o erário municipal, para uma despesa que se estima em 3.000.000,00€ (três milhões de euros), pelo que se define para a programação associada à mesma a seguinte repartição anual: 2022 – 0,00€; 2023 – 1.000.000,00€; 2024 – 1.000.000,00 €; 2025 – 1.000.000,00€;

- essa despesa é considerada para efeitos da necessária cabimentação orçamental (proposta nº 2022/1095), com dotação a suportar através da rubrica da classificação económica 070101, do Projecto/Acção 2020 I 54 do Plano Plurianual de Investimentos que integra os documentos previsionais do ano de 2022, 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 da área de 79,67 ha, destinada à concretização da "ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS - (UOPG 5/UOPG 20)", integrando parcelas de terreno nas Freguesias de Revinhade, Regilde e Penacova e na União de Freguesias de Torrados e Sousa.





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Felgueiras, 16 de maio de 2022

O Presidente da Câmara Municipal,

Nuno Fonseca



## **EXPROPRIAÇÃO FUNDAMENTAÇÃO**

**OBJETO:** Expropriação de uma área de 79,67 ha, abrangida pelas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão n.º 5 e n.º 20, integrando parcelas de terreno nas Freguesias de Revinhade, Regilde e Penacova e na União de Freguesias de Torrados e Sousa, destinada à concretização da "ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS - (UOPG 5/UOPG 20)"

### **A CAUSA DA UTILIDADE PÚBLICA A PROSSEGUIR:**

**"ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS - (UOPG 5/UOPG 20)", a concretizar com a execução das correspondentes Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, tal como demarcadas no PDM de Felgueiras**

#### **1. INTRODUÇÃO**

A presente fundamentação pretende constituir o documento demonstrativo do interesse e da utilidade pública a prosseguir pelo Município de Felgueiras para a tomada de decisão da resolução de expropriação, por forma a ficar assegurado o cumprimento deste requisito, em conformidade com os termos previstos no artigo 10.º do Código das Expropriações.



## 2. ENQUADRAMENTO

O Município de Felgueiras pretende criar condições, no curto/médio prazo, para a concretização global da Área de Acolhimento Empresarial (AAE) do Alto das Barrancas, constituída na sua grande maioria por duas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG 5 e UOPG 20), delimitadas na Planta de Ordenamento e descritas no Regulamento do Plano Diretor Municipal, publicado através do Aviso n.º 20586/2021, de 2 de novembro.

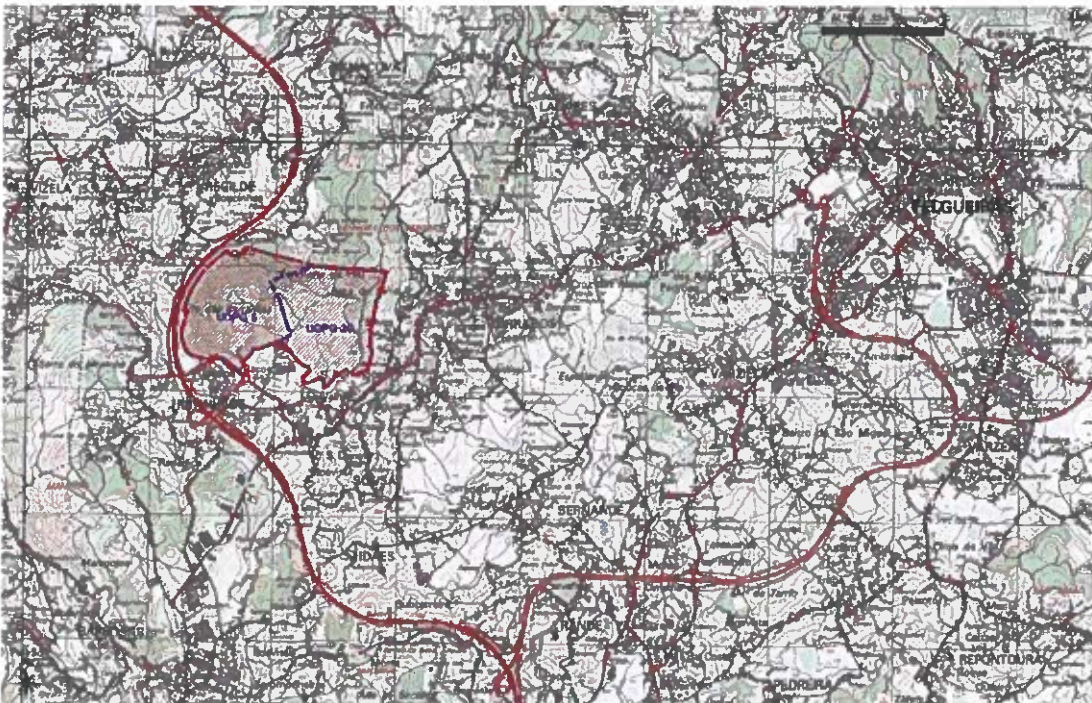


Figura 1 – Localização das UOPG sobre a Carta Militar

A AAE em causa tem um antecedente fundamental dado que grande parte da mesma esteve, até à entrada em vigor da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal, integrada no Plano de Urbanização da Zona Industrial do Alto das Barrancas - Revinhade (adiante PU, Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2002, de 23 de março).

O desenvolvimento daquele PU surge no seguimento da estratégia preconizada no projeto-piloto de viabilização de uma nova política de acolhimento industrial, defendendo-se que esta zona industrial deverá ser concebida por forma a permitir o faseamento da ocupação, possibilitando assim a entrada em funcionamento por sectores e conseqüentemente um maior controlo de investimentos e uma maior brevidade na disponibilização de condições de instalação e funcionamento dos estabelecimentos.

Defendia-se ainda que esta zona deveria destinar-se preferencialmente a indústrias que por razões de desenvolvimento tecnológico carecem de realocização, não obstante se admitir a instalação de unidades industriais em geral.

Em termos de conceção estratégica, o PU procurava tirar partida da excelência das acessibilidades então previstas, nomeadamente duas importantes vias de conexão nacional e internacional (o IP9 a atravessar longitudinalmente o concelho e que estabelece a ligação entre o IP4, a sul, e o IP1, a norte, e o IC25 que ligaria, a ponte, Felgueiras ao futuro anel metropolitano que é o IC24).

A Zona Industrial era igualmente servida por vias municipais – a EM 562, que liga a cidade de Felgueiras à Vila de Barrosas, e o CM 1166, que liga a EM 562 a Revinhade.

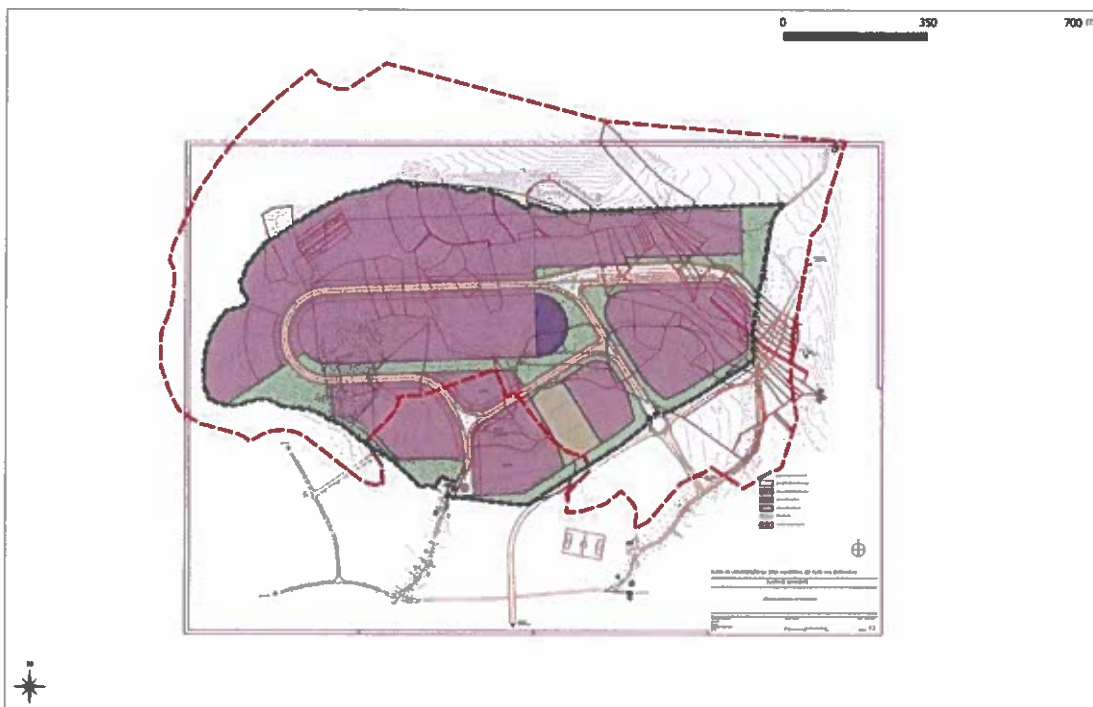


Figura 2 – Planta de Zonamento do Plano de Urbanização da Zona Industrial do Alto das Barrancas face à área ora abrangida pelas UOPG

O projeto de zona industrial esboçada neste Plano ocupava uma área de cerca de 74 ha, sendo que a implantação, do ponto de vista físico, numa zona de festo que separa a bacia do Rio Vizela (afluente do Ave) da do Sousa (afluente do Douro), dota a mesma de grande visibilidade, embora tal condição exija especial atenção com o impacto visual sobre a envolvente.



A proposta de ocupação, constante da Planta de Zonamento, refletia a preocupação de dar cumprimento às estratégias da política de acolhimento industrial. Deste ponto de vista, o PU procurava garantir uma solução abrangente e flexível que permitisse a aceitação das mais variadas intenções de instalação que possam surgir (sejam elas decorrentes da deslocalização de empresas locais, da criação de novas empresas ou da captação de investimentos exteriores) e que previsse situações excecionais, possibilitando a articulação dos requisitos de cada pretensão com uma localização estratégica que não comprometa as opções globais.

Como resposta a estas preocupações, optou-se por ir além do zonamento primário geralmente adotado nos planos de urbanização, pormenorizando o espaço público e definindo polígonos de implantação suficientemente abrangentes para permitirem enquadrar a multiplicidade de opções que se possam colocar.

No entanto, apesar das condições favoráveis acima descritas e da efetiva concretização do IP9, beneficiando ainda da vantagem de ser dotado de perfil de autoestrada (A11, mesmo que com um traçado ligeiramente diferente do previsto), e da grande proximidade a um dos nós de acesso, o que coloca esta área às portas da Rede Nacional de Auto-Estradas, a execução do Plano ao longo destes 20 anos de vigência tem sido pouco mais do que incipiente.

As duas imagens abaixo, datadas de 2001 (contemporânea da elaboração do PU) e de 2021, ilustram na perfeição esse défice de execução, sendo que se verificam apenas dois licenciamentos para construção nova e ampliações nas unidades já existentes, todos apoiados no (único) troço de via existente.



Figura 3 – Área abrangida pelo PU em 2001 e 2021

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.

Ao longo destes anos, os proprietários não demonstraram interesse ou capacidade de associação que permitisse o desenvolvimento coordenado da urbanização, e consequentemente, da edificação. 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.

Por outro lado, até recentemente, o Município não havia colocado a execução do PU no topo das prioridades, sendo que, depois da promoção inicial, após a publicação do PU o desenvolvimento da área foi praticamente deixado à iniciativa particular.

Esta é a caracterização sucinta que se encontra publicada de momento:

### Áreas de Acolhimento Empresarial

Rajão 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, -8.254037**

**Condições de oferta da área de acolhimento empresarial**  
 Estado **Ativo**  
 Área global\* **40.000 m<sup>2</sup>**  
 Área total para instalação de empresas\* **Sem dados**  
 Espaço disponível para instalar empresas **Sim**  
 Disponibilidade de lotes **Sim (10.000 m<sup>2</sup>)**  
 Disponibilidade de pavimentos **Sem dados**  
 Disponibilidade de escritórios **Sem dados**


**Acessibilidades da área de acolhimento empresarial**  
 Centro urbano principal mais próximo **Elreiga (36 km, 34 min)**  
 Aeroporto mais próximo **Aeroporto do Porto (51 km, 35 min)**  
 Porto marítimo mais próximo **Porto de Leixões (58 km, 41 min)**  
 Autoestrada mais próxima **A11 (1 km, 2 min)**  
 Terminal ferroviário mais próximo **Trofa/Aveleda (27 km, 27 min)**

**Gestão da área de acolhimento empresarial**  
 Entidade promotora **Promotores privados | Private promoters**  
 Elemento de contacto **Sem dados**  
 Gestão condominial\* **Não**

**Informação adicional**  
 Data de geração deste relatório **13-05-2022**  
 Observações **Mais informações sobre a Sub-região: <http://www.dtaa.communitaria.pt>  
 Mais informações sobre o Rajão do Norte: [www.cca-nut/norte/417](http://www.cca-nut/norte/417)**

\*Área global, ao contrário da área para instalar empresas, inclui espaços de circulação, equipamentos comuns, espaços verdes de enquadramento e outras espaços do área de acolhimento que não se destinam à instalação de empresas.

\*Entidade de uma entidade gestora responsável por serviços partilhados disponibilizados às empresas instaladas na área de acolhimento empresarial (por exemplo, portaria, vigilância, manutenção de instalações, serviços de limpeza, etc.)




Este relatório foi gerado automaticamente a partir da planilha "Áreas de Acolhimento Empresarial do Rajão do Norte de Portugal, disponibilizada em formato público em <http://www.cca-nut>

Os dados apresentados nesta relatório foram recolhidos no âmbito de um projeto do Conselho de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDR-N), desenvolvido com a colaboração das Entidades Inter-municipais e das Sub-regiões do Rajão do Norte. Pode-se registar-se impressões e/ou descarregar, nos dados apresentados. Para qualquer qualquer problema, por favor contactar dados mais atuais, ou para qualquer questão relacionada com o projeto contactar-se a contacto [info@cca-nut.pt](mailto:info@cca-nut.pt)

Figura 4 – <https://aae.ccdr-n.pt/data.pdf?id=305&lyr=ROADMAP>

Este conjunto de circunstâncias acabou por deixar frustradas as expetativas quanto ao desenvolvimento integrado desta área, a qual teria, pelas razões apontadas, todo o potencial para se tornar o principal espaço de acolhimento empresarial de Felgueiras, dada a dimensão, o privilégio da localização e o facto de ser objeto de planeamento urbanístico de raiz, ao contrário de outras áreas desta natureza existentes no território municipal, com todos os benefícios que daí adviriam (a única exceção é a Zona



Empresarial do Pinhal da Rebela, na freguesia de Várzea, cuja Plano de Urbanização é contemporâneo).

Na ausência de investimento nas infraestruturas, a área continuou “invisível”, sem capacidade de atrair investimento, em evidente desperdício do grande potencial que encerra.

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

### **3. NORTE 2020**

Perante o cenário anteriormente descrito, em 2019, a Câmara Municipal decidiu infletir a metodologia de abordagem, tomando uma atitude muito mais proativa e assumindo em definitivo a liderança do processo, na ótica de prossecução do inquestionável interesse público municipal de retirar o máximo partido do desenvolvimento de uma área em condições privilegiadas para o acolhimento empresarial.

Assim, aproveitando a oportunidade oferecida pelo Programa Operacional Regional do Norte (NORTE 2020), que, através do Aviso n.º NORTE-53-2019-54, proporcionou a possibilidade de apresentação de candidatura a comparticipação no financiamento de projetos para criação ou ampliação de áreas de acolhimento empresarial, por via da disponibilização de novos lotes para a localização de empresas, o Município de Felgueiras apresentou a respetiva candidatura, cujo mérito foi reconhecido, tendo sido aprovada uma comparticipação de 1.500.00,00 € FEDER para apoiar a execução de um loteamento empresarial, com a área total de 19,5 ha, nos termos do zonamento previsto no PU.

Nesta área de expansão a Nascente, e de forma a evitar os problemas detetados na anterior execução do P.U., tal como acima descritos, o Município tomou em mãos a aquisição e a infraestruturização de toda a área de intervenção definida nesta fase, por forma a possibilitar, posteriormente, a disponibilização das áreas dos polígonos destinados à localização das empresas a preço de mercado, de forma transparente e equitativa.



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 infraestruturização 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.



Figura 5 – Área abrangida pela candidatura enquadrada no perímetro do PU

Esta foi 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 atingia-se os 60% de disponibilização de área dos polígonos industriais, estimando-se que pudesse dar resposta no médio prazo às intenções manifestadas. Mesmo assim, e em função das contingências que a evolução económica venha a sofrer nos anos seguintes, a bolsa de reserva que se irá manter permitirá sempre equacionar qualquer evolução mais positiva do que o expectado.

Parte do financiamento foi destinado à aquisição de terrenos indispensáveis à intervenção objeto de candidatura, tendo o Município aprovado resolução de expropriação de 93 parcelas para esse fim, com declaração de utilidade pública com carácter de urgência (embora o método privilegiado para aquisição desses terrenos tivesse sido por via do direito privado).



Os efeitos desta abordagem são desde já visíveis no terreno, com a execução dos trabalhos de remodelação do terreno para posterior implantação das infraestruturas e marcação dos lotes.



Figura 6 – Aspeto das obras de urbanização em curso

Com o avanço das obras, o Município já lançou o procedimento para o projeto de “Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas” (atualmente em fase de constituição de interessados e recolha de contributos), o qual deverá definir as regras e os critérios de seleção que devem ser observados na escolha das empresas que pretendam instalar-se neste espaço, assim como os preços a praticar pela venda ou utilização das parcelas a ocupar.

Pretende-se assim clarificar e tornar transparentes as regras para a futura alocação dos lotes a constituir, bem como criar um pacote de incentivos ao investimento.



Figura 7 – Implantação do projeto do loteamento

Em conjunto, estas ações levadas a cabo pela autarquia tiveram o condão de revitalizar o reconhecimento do potencial da área enquanto espaço privilegiado de acolhimento empresarial, motivando o interesse de empresários e investidores.

Conquanto este interesse ainda não tenha sido materializado através de operações urbanísticas (nem, de momento, existem condições para tal), a Câmara Municipal não pode ignorar ou menosprezar estes sinais.

Pelo contrário, estes sinais deverão estimular o Município de Felgueiras a continuar na liderança do processo e, no menor lapso de tempo possível, encetar as ações previstas no Regulamento e Programa de Execução que acompanha o Plano Diretor Municipal, de molde a permitir a efetiva ocupação e utilização da área de acolhimento empresarial.

Até porque, como é consabido, os tempos e o racional económico dos investidores privados muitas vezes não são compagináveis com os prazos da Administração.

#### **4. JUSTIFICAÇÃO**

O instrumento de gestão territorial em vigor aplicável é o **Plano Diretor Municipal** (PDM), cuja primeira revisão entrou em vigor a 3 de novembro de 2021, após a publicação do Aviso n.º 20586/2021, que tornou eficaz a deliberação tomada pela Assembleia Municipal a 13 de setembro de 2021 referente à sua aprovação.

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) estabelece que acompanha o conteúdo documental PDM o Programa de Execução, contendo, designadamente, as disposições sobre a execução das intervenções prioritárias do Município, previstas a curto e médio prazo, e o enquadramento das intervenções municipais previstas a longo prazo.

Enquanto instrumento que explicita a estratégia territorial municipal, o PDM estabelece os objetivos implícitos ao modelo de desenvolvimento preconizado, evidenciando a coerência com as orientações de ordenamento do território, de nível nacional ou regional, de âmbito setorial ou especial.

As opções tomadas de organização e uso do solo, respetiva classificação e qualificação, de regulamentação e de programação, pretendem refletir aquele alinhamento.





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

Com vista ao processo de revisão do PDM, quer enquanto instrumento ativo da estratégia de desenvolvimento municipal, quer enquanto instrumento regulador de um novo modelo de ordenamento integrador de expectativas de desenvolvimento urbanístico, num território com elevado grau de dispersão, foram identificados os fatores de mudança a observar na definição dos seus objetivos estratégicos.

Dentre eles, e para a justificação em curso, importa realçar o fator de mudança **“Intensificar a estratégia territorial para o acolhimento empresarial”**. Este desígnio assume uma relevância especial no estabelecimento das linhas estratégicas que nortearam a revisão do PDM e se constituem objetivos a prosseguir na sua execução.

Efetivamente, os objetivos estratégicos que a execução do PDM prossegue estão alinhados com os fatores de mudança que presidiram à elaboração da sua formulação prospetiva. Do fator de mudança acima evidenciado decorrem os dois seguintes objetivos estratégicos:

- **Reforçar e qualificar a oferta de espaços para instalação de atividades económicas (Áreas de Acolhimento Empresarial), prevendo mecanismos de incentivo à relocalização industrial;**
- **Consolidar o peso da atividade económica do Município de Felgueiras no panorama nacional.**

Ademais, não se deverá olvidar que o objetivo primeiro traçado, o de **“Posicionar o Município de Felgueiras como a âncora regional para a inovação tecnológica”**, dependente obviamente da transferência de conhecimento e do sedear local de estruturas I&D que a sustentem e operacionalizem, terá forçosamente na disponibilização de AAE devidamente planeadas e infraestruturadas o complemento essencial para a sua concretização efetiva.

Por outro lado, o alinhamento dos objetivos estratégicos estabelecidos para a revisão do PDM de Felgueiras com a estratégia intermunicipal de desenvolvimento territorial é fundamental para a viabilidade financeira dos encargos programados com a sua execução. Com efeito, a territorialização a nível intermunicipal de grande parte dos envelopes financeiros associados aos quadros comunitários, materializado nos até agora denominados pactos, a tal obriga. Assim como, é fulcral o alinhamento cascata da revisão do PDM com a EIDT do Tâmega e Sousa e a articulação desta com a Estratégia de Desenvolvimento “NORTE 2030” para Período de Programação 2021-27 das Políticas da União Europeia, já que esta última atribui uma dimensão estruturante

à sua integração com a gestão refletida do território, em que o ordenamento do território passa a ser parte integrante da estratégia desenvolvimento.

Caberá, portanto, à Câmara Municipal programar as intervenções prioritárias, cujo desenvolvimento poderá assentar em investimento público (municipal ou central) ou privado, ou associado, mas sempre em proveito do desenvolvimento sustentável do município.

Das intervenções prioritárias identificadas, de impacto territorial relevante, a executar até 2030, para efeitos do uso do solo, assumem um papel determinante para a programação as referentes à execução das UOPG.

Com efeito, a execução do PDM de Felgueiras decorre através da concretização de ações e operações urbanísticas nas diferentes áreas do território municipal, prosseguida de forma sistemática nas áreas sujeitas a UOPG. Nestas áreas de execução programada, o PDM é executado através dos sistemas de execução previstos no RJIGT.

Quando os sistemas de iniciativa dos interessados e de cooperação, a determinar em função dos interesses em presença, e a concretizar designadamente na disponibilidade dos particulares interessados, se revelam desajustados e ineficazes, e o grau de prioridade pública da intervenção, como é o caso, se torna imperioso, em face da relevância estratégica das ações previstas nas UOPG, justifica-se o recurso ao sistema de imposição administrativa, devendo a Câmara Municipal expropriar os terrenos que se mostrem necessários à sua concretização.

## **5. UOPG 5 / UOPG 20**

Mediante o contexto territorial descrito nos pontos anteriores, a revisão do PDM, com a concordância das entidades de tutela, revogou o PU até então em vigor, tendo estruturado e aumentado a AAE do Alto das Barrancas, distinguindo três novas situações:

- Na zona a sul (apx. 10,43 ha), onde existe um núcleo consolidado de unidades fabris e o pequeno espaço disponível se encontra em situação de colmatação, foi delimitado um Espaço de Atividades Económicas – Tipo I, sendo que o espaço de colmatação poderá ser preenchido com obras através de operações urbanísticas avulsas, tal como previstas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), em conformidade com o regime de edificabilidade estabelecido no artigo 39.º do Regulamento do PDM;



- Na zona a nascente (apx. 60,75 ha), onde estão a ser atualmente executadas as obras de urbanização e prevista a operação de loteamento, e grande parte dos terrenos são propriedade do Município, tendo em conta essa situação foi delimitado Espaço de Atividades Económicas – Tipo I, o qual se encontra integrado em unidade operativa de planeamento e gestão de natureza estruturante (**UOPG 20**), a qual deverá ser concretizada através de unidades de execução ou da realização de operações de loteamento, em consonância com o artigo 100.º do Regulamento do PDM;

- Na zona a poente (apx. 62 ha), atualmente com ocupação eminentemente florestal, o solo encontra-se classificado como rústico, nas categorias de espaço florestal (apx. 60 ha) e espaço agrícola (apx. 2 ha), tendo sido delimitada unidade operativa de planeamento e gestão de natureza estratégica (**UOPG 5**), cuja concretização depende de Plano de Pormenor com efeitos registais, em consonância com o artigo 85.º do Regulamento do PDM ou, mediante alteração do PDM, que ora se equaciona, da reclassificação do solo.



Figura 8 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM (Classificação e Qualificação do Solo)

## 6. OPORTUNIDADE DA RESOLUÇÃO DE EXPROPRIAÇÃO

A área a expropriar corresponde a cerca de 60% da área global da AAE, tal como





delimitada nos termos acima descritos,

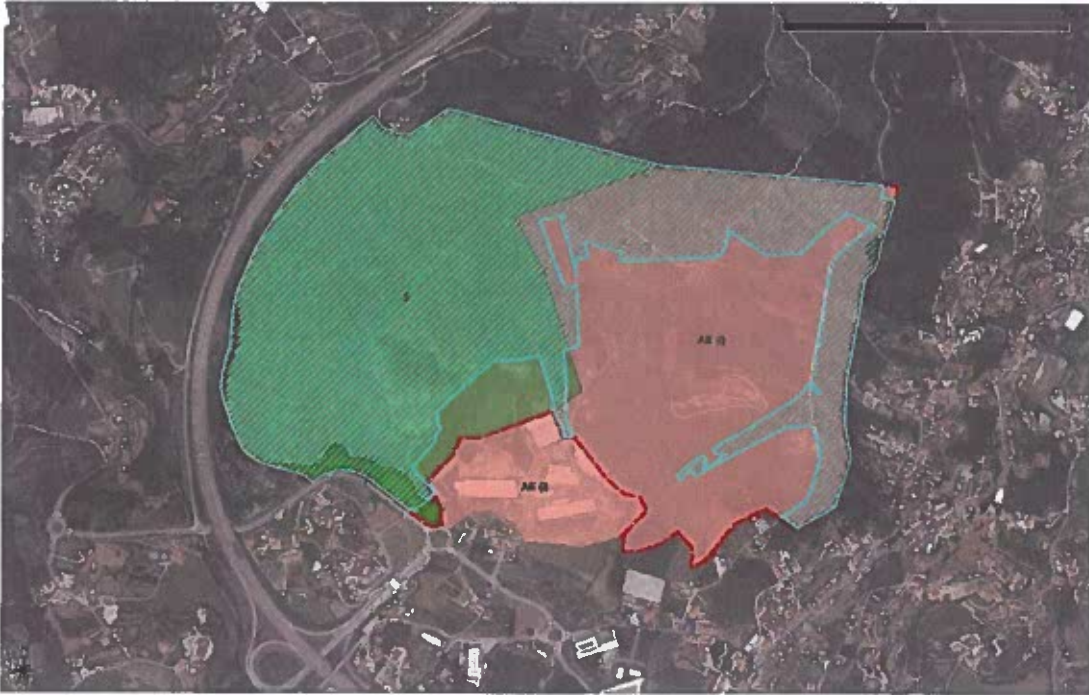


Figura 9 – Área abrangida pela resolução de expropriar enquadrada na delimitação da AAE

e a 65% da área demarcada pelas UOPG 5 e UOPG 20.



Figura 10 – Área abrangida pela resolução de expropriar enquadrada na demarcação das UOPG 5 e UOPG 20



Tal como já foi mencionado, o cadastro predial é extremamente fragmentado, sendo que a área da AAE que se pretende expropriar é constituída por mais de uma centena de parcelas de terreno, propriedade de dezenas de proprietários, tal como consta e é melhor identificado na lista parcelária e na planta cadastral respetivas, ambas anexas.

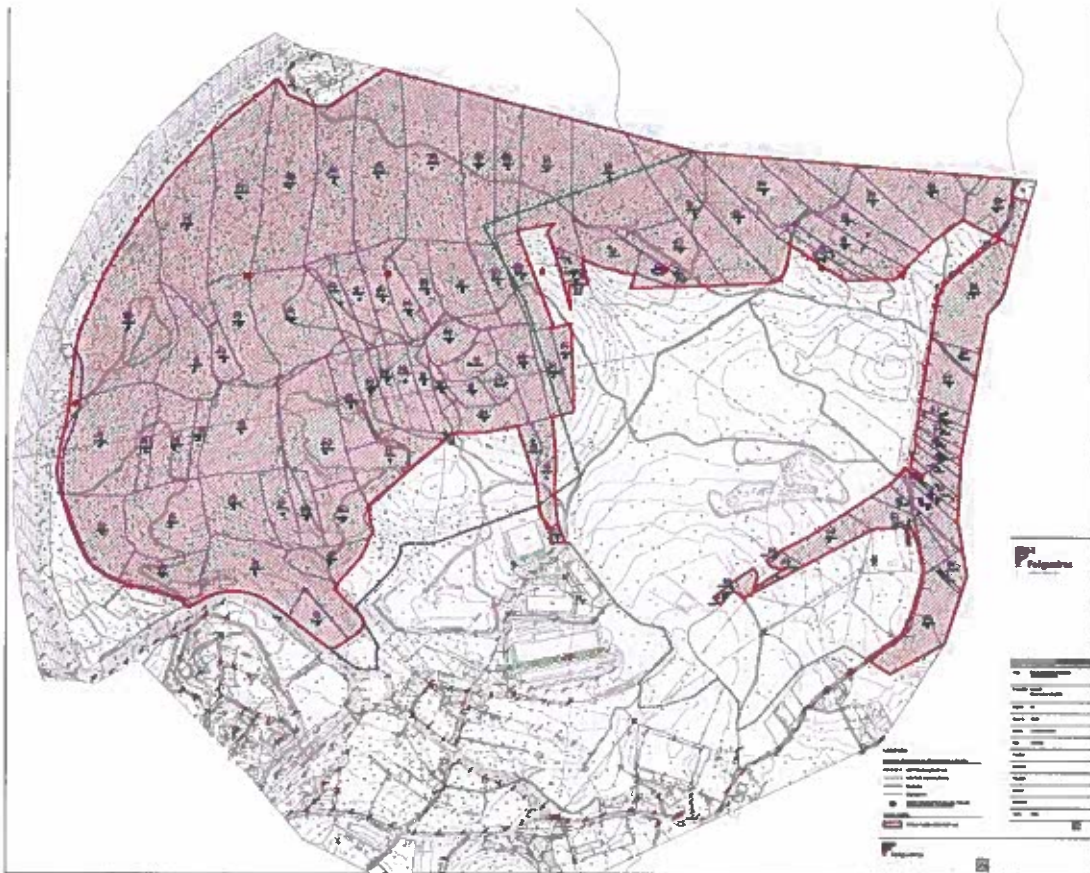


Figura 11 – Cadastro da área abrangida pela resolução de expropriar

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 79,67 ha, 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, em consonância com a citada lista parcelária.

Ora, a globalidade destas parcelas está abrangida pela demarcação das unidades operativas de planeamento de gestão n.º 5 e n.º 20, tal como consta na Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Felgueiras, cujos parâmetros urbanísticos e objetivos programáticos, assim como a correspondente programação, se encontram estabelecidos nos seus Regulamento e Programa de Execução, respetivamente.

Por sua vez, o Plano Diretor Municipal (PDM) foi aprovado pela Assembleia Municipal, na sua sessão ordinária realizada a 13 de setembro de 2021, e entrou em vigor a 3 de novembro de 2021, após a publicação do Aviso n.º 20586/2021.

Por conseguinte, a concretização da "ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS - (UOPG 5/UOPG 20)", está conforme ao instrumento de gestão territorial aplicável, tal como este se encontra aprovado, e obedece às disposições contidas nos respetivos elementos fundamentais, de acompanhamento e complementares..

O investimento previsto para a aquisição das parcelas contidas na área abrangida pela resolução de expropriar ronda os quatro milhões de euros.

Com efeito, a previsão dos encargos com a expropriação tem por base o montante global de 3.983.500,00€ (três milhões noventa e três mil, e quinhentos euros), cuja avaliação se remete para o relatório elaborado pelo perito da lista oficial, aqui também anexado.

Os custos de infraestruturação não se encontram ainda calculados, dependerão das estimativas orçamentais definitivas a estabelecer com a conclusão dos projetos de especialidades em elaboração.

De qualquer forma, ter-se-á em atenção a possibilidade de apresentação de uma candidatura a comparticipação financeira, decorrente de Aviso destinado à criação de Áreas de Acolhimento Empresarial / Apoio à Localização de Empresas, que possa vir a ser aberto no âmbito do PRR ou do futuro Programa Operacional Regional do Norte | NORTE2030.



## **7. CONCLUSÃO**

Evidentemente que o interesse público não se esgota na criação das condições para a instalação de novas empresas. O investimento na concretização global da Área de Acolhimento Empresarial 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 PMEs. 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.

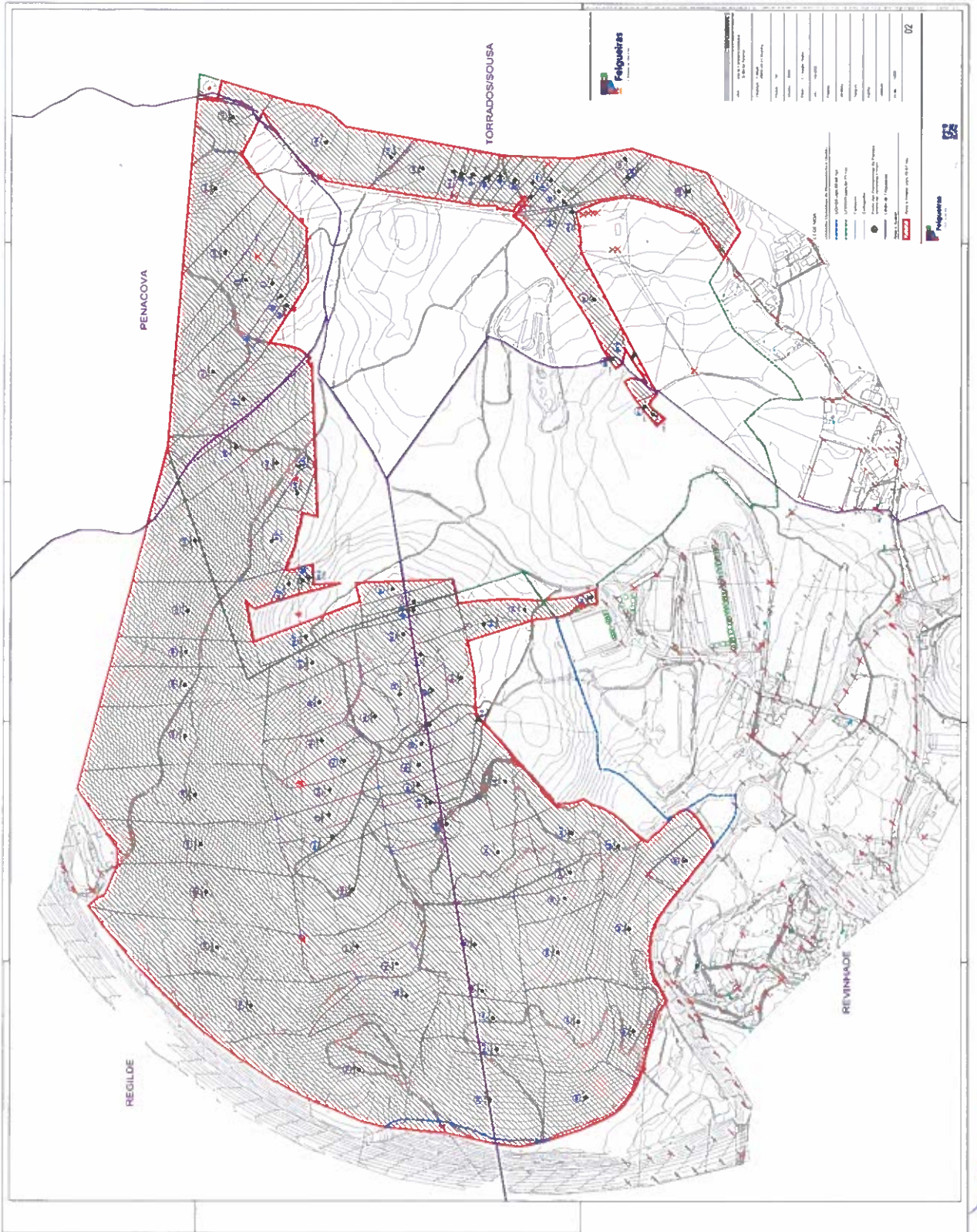
A actividade empresarial dominante em Felgueiras é a do calçado. Esta nova expansão pretende disponibilizar espaços de instalação apropriados para a consolidação deste sector, permitindo o desenvolvimento de capacidades avançadas de novos produtos e serviços mas, simultaneamente, pretende também visar 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.

A demanda recente para a instalação de investimento nacional e internacional prova que a localização da AAE do Alto das Barrancas é de eleição e urge criar condições para a disponibilização de mais e maiores áreas de instalação de empresas.

Crê-se, assim, fundamentada a utilidade pública a prosseguir com a expropriação destas parcelas de terreno nas Freguesias de Revinhade, Regilde e Penacova e na União de Freguesias de Torrados e Sousa destinadas à concretização da "ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS - (UOPG 5/UOPG 20)", materializada na execução das correspondentes Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, tal como demarcadas no PDM de Felgueiras, com a área total de 79,67 ha.

Felgueiras, 13 de maio de 2022





*[Handwritten signature]*

**AREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS - (UOPG 5/UOPG 20)**

**PARCELÁRIO**

NR	NOME	MORADA	CONTACTO	ÁREA/m2	COORDENADAS	Observações
1	Arménio Coelho Fernandes	Terra Seca - Regilde - Felgueiras	253 584370	1746	X = -10634.5967 Y = 187483.1570	
2.1	Fernando Afonso Preto	Rua de Samuel n. 67 - Idães	913597661	6756	X = -9952.9667 Y = 187726.9110	
2.2	Fernando Afonso Preto	Rua de Samuel n. 67 - Idães	913597661	12470	X = -10132.0050 Y = 187771.4529	
2.3	Fernando Afonso Preto	Rua de Samuel n. 67 - Idães	913597661	11885	X = -9947.5140 Y = 187787.6412	
2.4	Fernando Afonso Preto	Rua de Samuel n. 67 - Idães	913597661	5979	X = -10822.1248 Y = 187192.5804	
2.5	Fernando Afonso Preto	Rua de Samuel n. 67 - Idães	913597661	11370	X = -10722.1496 Y = 187366.7559	
2.6	Fernando Afonso Preto	Rua de Samuel n. 67 - Idães	913597661	7094	X = -10787.9839 Y = 187456.7575	
2.7	Fernando Afonso Preto	Rua de Samuel n. 67 - Idães	913597661	11561	X = -10976.3489 Y = 187594.0706	
4.5	Floor Empreend, SA (Benjamim)	Rua Padre José Pexoto Dias - 4650-581 - Torrados	255140810	2411	X = -9792.6680 Y = 187353.3945	
5.1	Luis Cunha Almeida	Estrada - Margarde - Felgueiras		56	X = -10626.4764 Y = 187408.8971	
5.2	Luis Cunha Almeida	Estrada - Margarde - Felgueiras		1901	X = -10479.5219 Y = 187399.6229	
8.3	Joaquim da Silva Sampaio - Cabeça de Casal	Rua do Sexo n.º 119 - 4610-540 - Penacova	914738742	515	X = -10235.7201 Y = 187685.3808	
9.1	M.ª Beatriz Dias Sampaio Morais Ribeiro Fonseca C.Casal	Rua de Torrados n.º 1645 - 4650-605 - Torrados	917822677	6973	X = -10351.2073 Y = 187727.4614	
10.3	Maximiliano António Sampaio Faria Simões	Rua de Romãos n.º 17 - 4805-373 - Ronfe - Guimarães	914036741	9384	X = -10351.2073 Y = 187727.4614	
10.4	Maximiliano António Sampaio Faria Simões	Rua de Romãos n.º 17 - 4805-373 - Ronfe - Guimarães	914036741	550	X = -10407.5815 Y = 187668.6851	
10.5	Maximiliano António Sampaio Faria Simões	Rua de Romãos n.º 17 - 4805-373 - Ronfe - Guimarães	914036741	1348	X = -10417.4698 Y = 187701.1289	
15	José Maria	Coveto - St.ª Eulália - Lousada		4637	X = -10664.0082 Y = 187495.9293	
16.1	Eugénio Faria	Quinta do Bosque - Regilde - Felgueiras	253 585980	6514	X = -10658.9671 Y = 187649.2047	
16.2	Eugénio Faria	Quinta do Bosque - Regilde - Felgueiras	253 585980	4730	X = -10689.9782 Y = 187614.8133	
17	Quinta do Outeiro (Jorge Leite Faria)	Regilde - Felgueiras	22 9376741	6090	X = -10774.1611 Y = 187638.1461	
18	Quinta da Alfalfa	Penacova - Felgueiras		4553	X = -10587.1660 Y = 187528.7726	
19.1	Santa Casa da Misericórdia (Sr. Paulo)	Felgueiras	255 922040	4885	X = -10621.5225 Y = 187567.1880	
19.2	Santa Casa da Misericórdia (Sr. Paulo)	Felgueiras	255 922040	4838	X = -10755.3093 Y = 187482.3278	
20.1	Seminário Maior do Porto (P. Simões)	Porto	253 481526	2677	X = -10525.4870 Y = 187496.9306	
20.2	Seminário Maior do Porto (P. Simões)	Porto	254 481526	6297	X = -10538.7474 Y = 187664.3021	
21.1	Quinta da Cal (Jorge Leite Faria)	Regilde - Felgueiras	22 9376741	6295	X = -10562.0412 Y = 187434.4651	
21.2	Quinta da Cal (Jorge Leite Faria)	Regilde - Felgueiras	23 9376741	8626	X = -10495.0253 Y = 187523.8702	
21.3	Quinta da Cal (Jorge Leite Faria)	Regilde - Felgueiras	24 9376741	7152	X = -10735.2174 Y = 187636.9706	
21.4	Quinta da Cal (Jorge Leite Faria)	Regilde - Felgueiras	25 9376741	2700	X = -10456.8138 Y = 187508.0677	
22	Lurdes de Almeida	Alorna - Regilde - Felgueiras		11583	X = -10599.8005 Y = 187653.2168	
24.1	Quinta dos Casais (Manuel Bravo)	Regilde - Felgueiras	22 7110037	4354	X = -10727.1202 Y = 187500.1478	
24.2	Quinta dos Casais (Manuel Bravo)	Regilde - Felgueiras	23 7110037	3408	X = -11003.4620 Y = 187532.9859	
24.3	Quinta dos Casais (Manuel Bravo)	Regilde - Felgueiras	24 7110037	2629	X = -11135.6726 Y = 187379.3866	
25	António Faria da Costa Ribeiro	Ribeirinho - Torrados - Felgueiras		5143	X = -10456.9134 Y = 187337.5764	
26.3	Maria Conceição Ferreira Pereira - C. Casal da Herança de	Rua de Torrados n. 156 - 4650-605 - Torrados	255310040	558	X = -10437.4583 Y = 187234.7227	
27.1	Joaquim de Sousa	Rua do Carvalho n. 626 - 4550-509 - Sousa	917324419	205	X = -10142.9342 Y = 187153.1324	
27.2	Joaquim de Sousa	Rua do Carvalho n. 626 - 4550-509 - Sousa	917324419	315	X = -10154.5411 Y = 187139.4201	
31.2	José Augusto de Barbosa Sousa Montero	Rua Frei Bernardino do Espírito Santo n.º 60 - 3880-226 - Ovar	933 163 629	1872	X = -9784.2369 Y = 187418.3780	
32	Manuel Ferreira da Silva	R. S. José n.º 6 - 4815-297 - M.ª de Conegos - Guimarães	253 584411	834	X = -9783.6050 Y = 187434.9674	
33	António Martins de Moura	Agras Revinhade Felgueiras	255331172	5821	X = -10902.1640 Y = 187275.4093	
35	Maria da Graça da Fonseca Gomes	Travessa Crmo de Vila. n.º 101 - Sernade - Felgueiras	255 924451	2706	X = -9972.2236 Y = 187713.7747	
39.4	Maria Elisa Carvalhais de Melo	Rua Agras de Baixo n.º 66 - 4650-571 - Torrados	914140505	2698	X = -10064.1712 Y = 187169.7516	
41	João Sampaio Ferreira	Rua de S. Pedro n.º 559 - 4650-591 - Torrados	967841504	231	X = -9818.5166 Y = 187328.6861	
42	Margarida da Silva Ribeiro C. Casal de Ana Ribeiro da Silva	Travessa de Novelhos n.º 25 - 4650-510 - Sousa	964947362	1869	X = -9790.1969 Y = 187397.5124	
44	Joaquim de Freitas	Rua de Torrados n.º 372 - 4650-605 - Torrados	255 340170	1356	X = -9793.9116 Y = 187297.8949	
46	António Augusto Ferreira	Rua do Calvão n.º 286 - 4650-578 - Torrados	255331247	4013	X = -9810.5405 Y = 187285.7164	
49.1	Fortunato Ribeiro	Rua da Lamosa n.º 1146 - 4650-517 - Sousa	255331133	158	X = -10069.8075 Y = 187203.1789	
49.2	Fortunato Ribeiro	Rua da Lamosa n.º 1146 - 4650-517 - Sousa	255331134	6238	X = -9841.6306 Y = 187265.4094	
52.1	José Rui Pacheco Ribeiro	Av. Leonardo Coimbra Edif. Palmeira 626 3.dir 4610-105 Felgueiras	962581950	5496	X = -9977.4134 Y = 187230.5207	
53	Camila Pinto Marinho	Rua das Cartas n.º 34 - 4610-507 - Penacova	255925592	2548	X = -9987.2818 Y = 187704.0645	
54	José Manuel Ribeiro Sampaio	Rua do Montinho n. 156 4815-621 - Regilde	964265020	619	X = -10411.6506 Y = 187678.9336	
57.1	Leandro Pinto Lopes	Praceta Américo Caldas n. 14 3.dir - 4815-653 - S.Miguel-Vizela	965105196	2682	X = -10424.6433 Y = 187540.0289	
59.2	Caves do Casalinho, Lda (Joaquim Reis - 967007910)	Rua do Casalinho n.º 6 - 4815-703 - Vizela	22 5105433/4/5	6825	X = -10497.8884 Y = 187673.8080	
60.1	Maria Graça Faria	Rua da Venezuela, 276 - 2º Dt - Porto	224018379	5132	X = -10696.7630 Y = 187499.3166	
60.2	Maria Graça Faria	Rua da Venezuela, 276 - 2º Dt - Porto	224018380	5568	X = -10806.9690 Y = 187632.8318	
61	Quinta da Ribeira (Dr. Antunes)	Regilde - Felgueiras		10309	X = -11087.0000 Y = 187384.7026	
62	António José Gaspar Sampaio	Margarde - Felgueiras	255 924600	19314	X = -10973.6130 Y = 187412.7240	
66	José Meira da Silva	Regilde - Felgueiras	253 584060	15928	X = -11092.7347 Y = 187253.2689	
67	Agostinho Ferreira	Sousa - Felgueiras		2810	X = -9826.9308 Y = 187277.8812	
68	José Alexandre Freitas da Costa	Regilde - Felgueiras	253 588247	2729	X = -11045.8783 Y = 187401.1237	
69	Quinta Do Erado			2757	X = -10581.1041 Y = 187478.6114	
73.2	Maria Rosa Fonseca Ribeiro	Rua Rebelo Carvalho Edif. Atenas Ap401 - 4610-212 - Margarde	963742077	1846	X = -9779.9001 Y = 187448.7793	
76	Maria Amélia Faria Serras	Rua da Corredoura n.º 261 - 4650-164 - Idães	910407983	1955	X = -9797.0793 Y = 187326.4815	
79	Maria Fernanda Pedrosa Oliveira Dias	R. Joaquim Costa Chicória Edifício Recantus - 4815-513 - Vizela	915517970	11628	X = -11053.2212 Y = 187518.7379	
82	Desconhecido			11791	X = -10985.3873 Y = 187285.4982	
89	Desconhecido			16683	X = -10206.3736 Y = 187783.3063	
91	Desconhecido			1366	X = -9787.2857 Y = 187375.2793	
95	Desconhecido			4510	X = -10843.6652 Y = 187088.6050	
96	Desconhecido			20224	X = -10949.1568 Y = 187174.9537	
97	Desconhecido			7809	X = -11106.6222 Y = 187168.6575	
98	Desconhecido			10731	X = -11209.5578 Y = 187241.5059	
99	Desconhecido			24038	X = -11213.8565 Y = 187389.4925	
100	Desconhecido			34408	X = -11166.4302 Y = 187591.2535	



**ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS - (UOPG 5/UOPG 20)**

**PARCELÁRIO**

Nº	NOME	MORADA	CONTACTO	ÁREA/m <sup>2</sup>	COORDENADAS	Observações
101	Desconhecido			22054	X = -11068.0686 Y = 187757.8441	
102	Desconhecido			20825	X = -10888.6255 Y = 187600.9787	
103	Desconhecido			24460	X = -10978.1757 Y = 187810.2477	
104	Desconhecido			24831	X = -10892.8845 Y = 187827.0880	
105	Desconhecido			18194	X = -10818.9235 Y = 187835.8260	
106	Desconhecido			24519	X = -10743.5396 Y = 187845.1512	
107	Desconhecido			25873	X = -10852.2582 Y = 187860.3977	
108	Desconhecido			14259	X = -10573.0840 Y = 187860.8318	
109	Desconhecido			9551	X = -10522.7234 Y = 187859.3427	
110	Desconhecido			19116	X = -10458.4182 Y = 187856.3464	
111	Desconhecido			2932	X = -10444.6720 Y = 187508.0677	
112	Desconhecido			23058	X = -10350.5942 Y = 187845.9010	
113	Desconhecido			11599	X = -10089.1354 Y = 187818.3590	
114	Desconhecido			2029	X = -10276.7271 Y = 187687.2880	
115	Desconhecido			10802	X = -9905.5711 Y = 187800.5778	
116	Desconhecido			13652	X = -9806.3935 Y = 187815.4684	
117	Desconhecido			8150	X = -9696.6524 Y = 187789.2442	
118	Desconhecido			15077	X = -9735.0617 Y = 187644.9371	
119	Desconhecido			1666	X = -9758.1573 Y = 187543.8087	
120	Desconhecido			7075	X = -9775.2158 Y = 187495.0566	
121	Desconhecido			1817	X = -9759.8617 Y = 187183.7147	
122	Desconhecido			439	X = -9788.5130 Y = 187179.6386	
123	Desconhecido			10666	X = -9809.9183 Y = 187086.0284	
124.1	Banco Santander Totta, S.A.			5162	X = -10862.3346 Y = 187266.7010	
124.2	Banco Santander Totta, S.A.			8214	X = -10801.5091 Y = 187263.9659	
124.3	Banco Santander Totta, S.A.			19052	X = -10831.0229 Y = 187377.4791	
-	Domínio não privado			3953		



2022/05/16

RESOLUÇÃO N.º 4/2020 (5 DE JANEIRO DE 2021)

iasalete

**ANEXO II**  
**INFORMAÇÃO DE CABIMENTO**

(a que se refere o n.º 2 do artigo 14.º)

ENTIDADE : MUNICIPIO DE FELGUEIRAS (subsetor da Administração Local) NIF 501091823

Número sequencial de cabimento : 2022 / 1095

Data do registo (1) : 2022/05/16

Observações do Documento :

Fontes de Financiamento :

Receitas gerais	(€)	(€)	Outras Fontes :	(€)	(€)
X Receitas próprias	1.129.641,44	(€)	93,28	(€)	(€)
X Financiamento da UE	81.358,56	(€)	6,72	(€)	(€)
			Contração de Empréstimos		
			Transferências no âmbito das Adm. Públicas		
			Outras: Identificação		

Classe 0

ORÇAMENTO DO ANO 2022

Classificação Orgânica : 0102 CAMARA MUNICIPAL

Classificação Funcional : 0399 12 OBRAS MUNICIPAIS-DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO SOCIAL E HUMANO

AMPLIAÇÃO DA AREA ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS

Classificação Económica : 070101 INVESTIMENTOS

TERRENOS

N.º Rubrica do Plano : 2020 I 54

ITEM	DESCRIPTIVO	VALORES (€)				
		Ano Corrente	2023	2024	2025	Seguintes
1	Orçamento inicial	1.060.000,00				
2	Reforços e créditos especiais/anulações	151.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	
3 = 1+2	Dotação corrigida	1.211.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	
4	Cativos/descativos					
5	Cabimentos registados	1.048.092,80				
6 = 3-(4+5)	Dotação disponível	162.907,20	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	
7	Cabimento relativo à despesa em análise		1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	
8 = 6-7	Saldo Residual	162.907,20				

(1) Data do registo do cabimento relativo à despesa em análise no sistema informático de apoio à execução orçamental

Data: 2022/05/16 Número de lançamento no diário do orçamento: 24431

Outras Observações :

Proposta de Cabimento n.º 2022/1095

Resolução de expropriação | ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS - (UOPG 5/UOPG 20) - Proposta de OT para a próxima reunião da CM - Quinta feira 19/05/2022

DECLARO QUE A INFORMAÇÃO PRESTADA COINCIDE COM OS MAPAS DA EXECUÇÃO ORÇAMENTAL.

Identificação do Declarante:

Nome CONTABILIDADE

Cargo / função DIVISÃO DE GESTÃO FINANCEIRA

Data \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Assinado por: **Maria de La Salette Mendes Adão de****Magalhães** (assinatura)

Num. de Identificação: 09507016

Data: 2022.05.16 15:58:22+01'00'



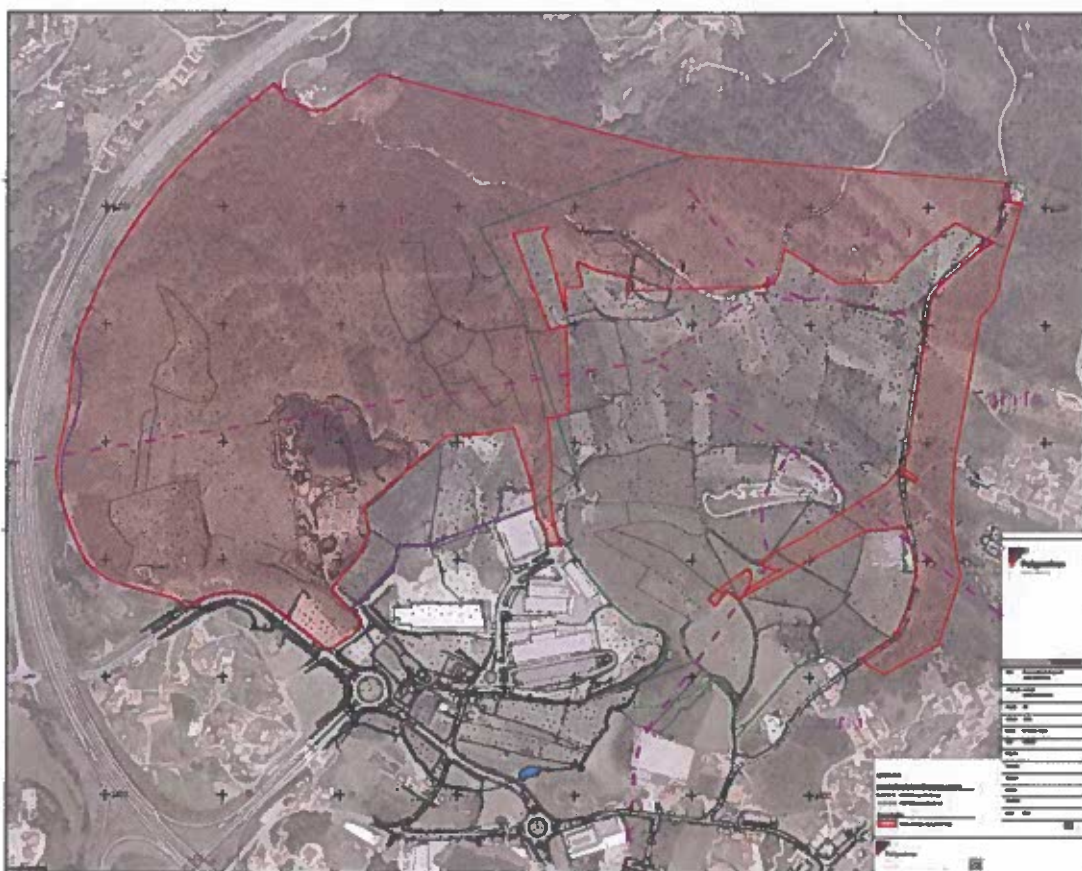


# CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

## AVALIAÇÃO DE TERRENOS - AQUISIÇÃO

ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS

UOPG 5 e UOPG 20



MAIO DE 2022

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name.

## 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.

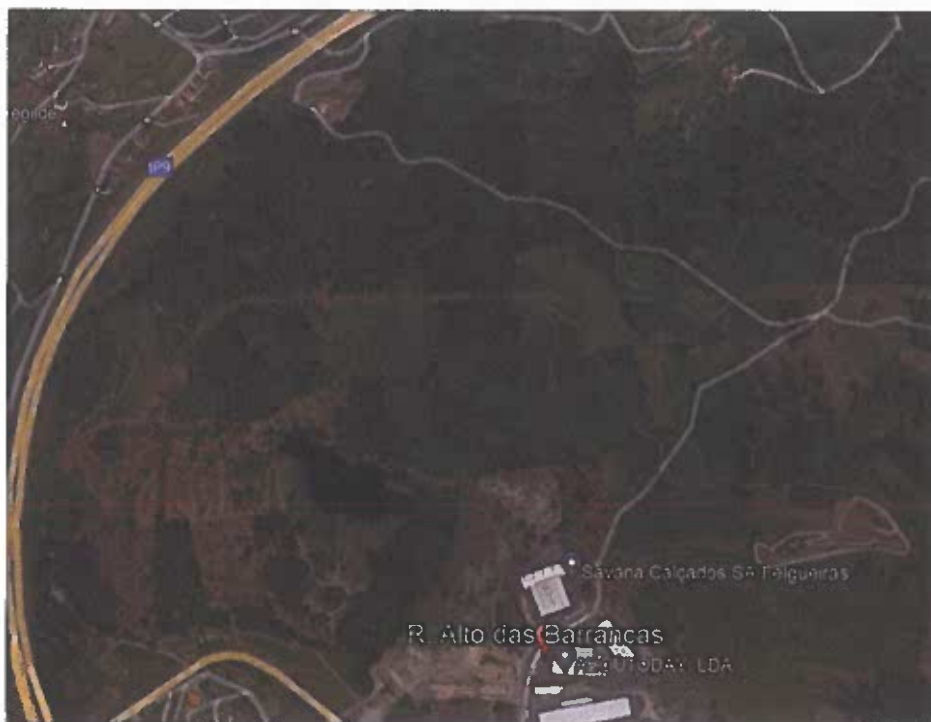
Área do polígono	796.700,0 m <sup>2</sup>
------------------	--------------------------

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**

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name.

## **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**.

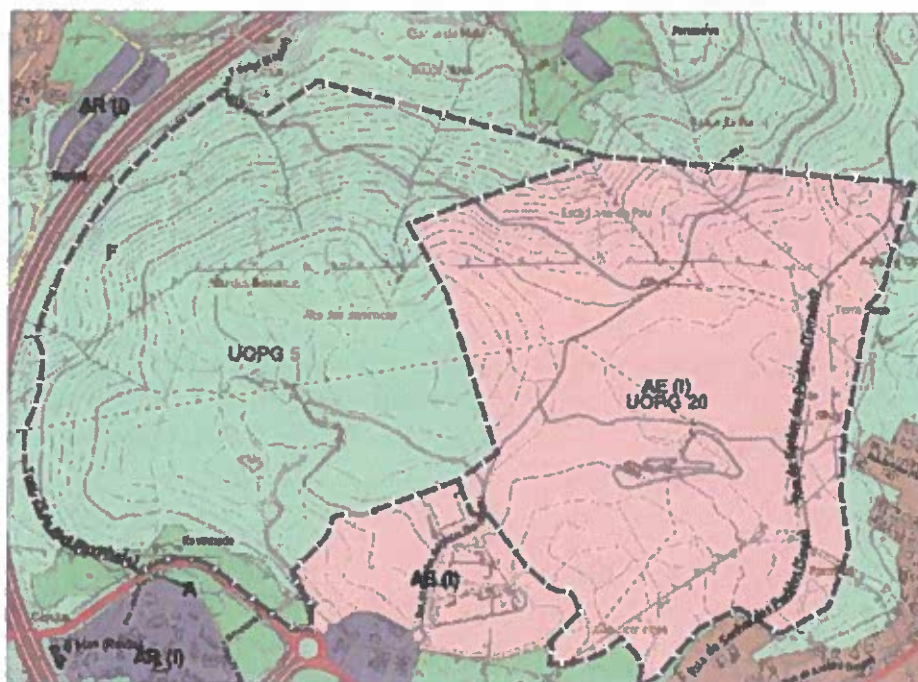
Ambas as UOPG são destinadas ao acolhimento empresarial, que se encontra regulamentado no artigo 39 do Regulamento do PDM que se transcreve nos seus aspetos mais importantes para este efeito.

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



Solo Urbano		Solo Rústico	
Qualificação do solo urbano		Qualificação do Solo rústico	
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	EO	Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos
ED	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	AR (I)	Aglomerados Rurais - Tipo I
AE (I)	Espaços de Atividades Económicas - Tipo I	AR (II)	Aglomerados Rurais - Tipo II
AE (II)	Espaços de Atividades Económicas - Tipo II	ES	Espaços destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Ocupações
UE	Espaços de Uso Especial	<b>Áreas sujeitas a programação</b>	
EVco	Espaços Verdes - Utilização Coletiva	Unidades Operativas de Planeamento e Gestão	
EVpr	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 –  $0,45\text{m}^2/\text{m}^2$ , 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 ( $1,2\text{m}^2/\text{m}^2 \times 75\% = 0,9\text{m}^2/\text{m}^2$ )
- custo da construção de natureza industrial –  $250\text{€}/\text{m}^2$
- 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  $\text{m}^2$  será o seguinte:

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

Considera-se que o valor encontrado seria o valor de mercado dos solos no seu estado atual –  $5,0\text{€}/\text{m}^2$  – 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**

Assinado por: **ANTÓNIO JORGE GUEDES  
MARQUES**  
Num. de identificação: BI01933091  
Data: 2022.05.13 19:14:36+01'00'



**António Jorge Guedes marques**