

AGOSTO. 2019

PLANO DE URBANIZAÇÃO ZONA EMPRESARIAL | **ALVAREDO**

PROGRAMAÇÃO



Ficha Técnica do Documento

Título:	Plano de Urbanização da Zona Empresarial de Alvaredo – Programação
Descrição:	O presente documento corresponde à programação do Plano de Urbanização da Zona Empresarial de Alvaredo, identificando as formas de programação e execução do plano.
Data de produção:	12 de fevereiro de 2019
Data da última atualização:	26 de agosto de 2019
Versão:	Versão 08
Desenvolvimento e produção:	GeoAtributo – C. I. P. O. T., Lda. Com colaboração da Planum – Assessorias e Projetos, Lda.
Coordenador de Projeto:	Ricardo Almendra GeoAtributo – C. I. P. O. T., Lda. Manuel Miranda Planum
Equipa técnica:	Andreia Mota Geógrafa – Planeamento e Gestão do Território; Pós-Graduação executiva em Sistemas de Informação Geográfica Elisa Bairrinho Arquiteta Paisagística Joana Pereira Geógrafa – Planeamento e Ordenamento do Território Sandra Borges Geógrafa – Planeamento e Ordenamento do Território
Código de documento:	068
Estado do documento	Versão para consulta pública
Código do Projeto:	021160301
Nome do ficheiro digital:	1603_puzea_progra_v8

ÍNDICE

I.	INTRODUÇÃO	4
II.	PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO.....	5
II.1.	Faseamento e Prioridades	6
II.2.	Estimativa Orçamental	8
II.3.	Fundamentação da Sustentabilidade Económica ou Financeira	16
III.	MODELO DE REDISTRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS	18

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1: Faseamento da execução do Plano de Urbanização da Zona Empresarial de Alvaredo	7
--	---

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Programação e Financiamento do Plano de Urbanização da Zona Empresarial de Alvaredo	9
Quadro 2: Estimativa orçamental (valores globais) por fase de execução.....	14
Quadro 3: Preço mínimo e máximo a aplicar na venda de lotes empresariais	17

I. INTRODUÇÃO

O presente documento enquadra o programa de execução, o modelo de redistribuição de benefícios e encargos e o plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica ou financeira do Plano de Urbanização da Zona Empresarial de Alvaredo (adiante designado de PU da Zona Empresarial de Alvaredo), dando resposta às alíneas c), d) e e) do n.º 2 do artigo 100.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT).

As autarquias, no âmbito das suas competências de elaboração de Planos Municipais de Ordenamento do Território, têm a necessidade de identificar e programar cenários de atuação, este facto exige dos municípios um maior rigor na programação e financiamento das intervenções, definindo as prioridades, pela sua importância e contributo na concretização do modelo e da estratégia municipal de desenvolvimento preconizado para o seu território.

O PU da Zona Empresarial de Alvaredo visa proceder à ampliação da Zona Empresarial de Penso (com aproximadamente 5 ha), localizado nas imediações da área em estudo. Este novo espaço vocacionado para a instalação de atividades económicas assume uma localização e uma importância estratégicas:

- Localiza-se nas imediações da Zona Empresarial de Penso;
- Proximidade do centro urbano de Melgaço;
- Dispõem de uma excelente relação com o eixo viário estruturante de maior importância no concelho, a EN 202;
- Pretende oferecer espaços estruturados e infraestruturados que possibilitem, dinamizem e incentivem a instalação de atividades económicas de forma a fomentar a fixação de investimento e a criação de emprego, com evidentes ganhos na coesão social do município e no fortalecimento da sua base económica.

O objetivo de promover a execução de uma área estruturada vocacionada para a instalação de atividades económicas faz parte da estratégia de desenvolvimento municipal. Trata-se de facto, de uma aposta com bastante tempo de maturação e que tem alimentado a ambição de um desenvolvimento municipal sustentado e urbanística e ambientalmente equilibrado. Efetivamente, era, e continua a ser, preocupação do município promover e incentivar iniciativas de promoção de investimento económico, de base local, que fomentem e estimulem a fixação de investimento e a criação emprego.

II. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

O enquadramento legal definido pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial estabelece que um Plano de Urbanização deverá ser acompanhado por um *“programa de execução, contendo, designadamente, disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas”* (alínea c) do n.º 2 do artigo 100.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio). A alínea a) do n.º 4 do artigo 146.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, acrescenta ainda que os planos territoriais integram as orientações para a sua execução, devendo conter, entre outros aspetos, *“a identificação e a programação das intervenções consideradas estratégicas ou estruturantes, por prioridades, a explicitação dos objetivos e a descrição e estimativa dos custos individuais e da globalidade das ações previstas no plano, e os respetivos prazos de execução”*.

Já o Plano de Financiamento visa a definição da estratégia de desenvolvimento territorial para a área de intervenção do plano, de forma a integrar os instrumentos de gestão financeira constantes do Programa de Execução, que têm por objetivo um planeamento sustentável assente num desenvolvimento socioeconómico, ambiental e cultural adotados ao ordenamento do território.

A responsabilidade de executar e de implementar o PUZEA é assumida pelo Município de Melgaço, assumindo assim o **sistema de execução por imposição administrativa**. Neste sentido, o presente programa de execução contém indicações sobre as principais intervenções urbanísticas a cargo do Município, explicitando as ações necessárias à implementação do Plano e o respetivo escalonamento temporal.

Deste modo, torna-se necessário demonstrar a forma como irão ser executadas as intervenções de iniciativa ou responsabilidade municipal previstas e necessárias à concretização da estratégia de desenvolvimento preconizada, tanto a nível territorial como a nível financeiro, visando promover a execução coordenada e programada do planeamento territorial da área de intervenção do plano.

A implementação do Plano conduz a determinadas ações da responsabilidade do Município de Melgaço, nomeadamente o acompanhamento dos procedimentos administrativos e a execução das obras de urbanização, designadamente a criação de infraestruturas urbanas destinadas a servir a área de intervenção, designadamente arruamentos viários, rede pedonal, rede de drenagem de água residuais e pluviais, e de abastecimento de água, eletricidade, iluminação pública, gás, telecomunicações e ainda criação de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.

II.1. FASEAMENTO E PRIORIDADES

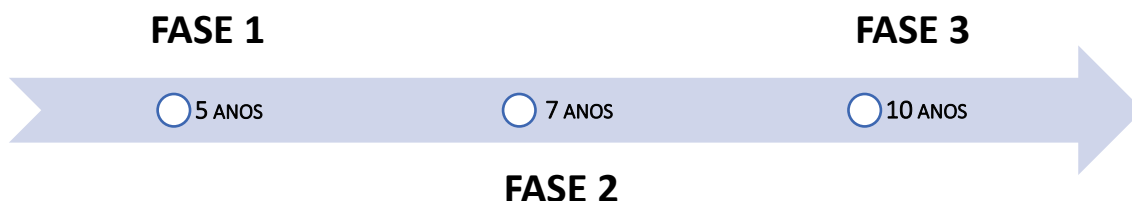
O esforço financeiro necessário à execução da Zona Empresarial de Alvaredo requer, para um município como Melgaço, uma programação económica e financeira que seja sustentável, realista e realizável. Nos últimos anos o orçamento médio do município ronda os 18 milhões de euros o que determina cautelas na programação financeira da execução deste investimento.

Prevê-se e pretende-se que a execução da totalidade da Zona Empresarial de Alvaredo esteja concluída até 2030. Pretende-se, assim, neste horizonte temporal ajustar o ritmo dos trabalhos de execução e de investimento municipal à dinâmica de procura e de instalação de novos projetos de investimento.

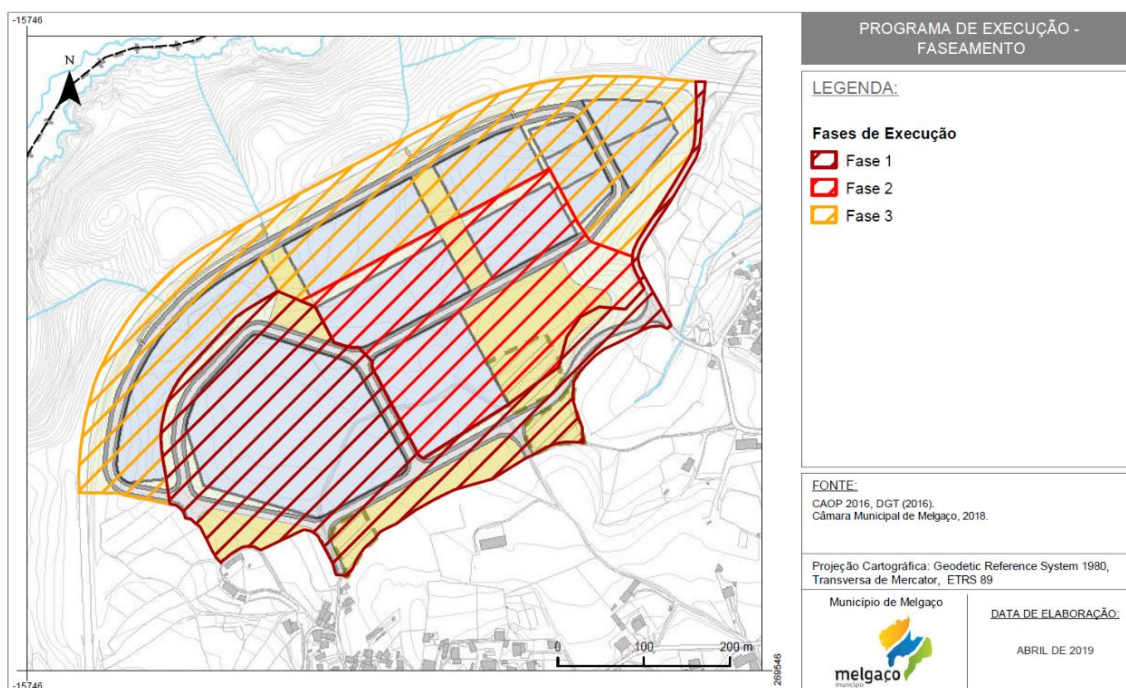
O desenho urbano proposto desenvolve-se na procura de uma harmonia entre a zona destinada à instalação de atividades industriais e a sua envolvente, com a melhor adaptação possível à morfologia do terreno existente.

A adaptação do desenho à morfologia do terreno determinou a distribuição dos lotes industriais em **duas plataformas**, uma à **cota 82.00** e outra à **cota 92.00**, por forma a minimizar os custos e os impactos de grandes escavações. A criação de plataformas permite flexibilizar a subdivisão de lotes, assim como criar ou manter grandes polígonos para empresas de grande dimensão. Entre estas plataformas são propostas zonas verdes de enquadramento, correspondentes às zonas mais declivosas que fazem a transição de cotas.

Nesse sentido a execução da Zona Empresarial de Alvaredo foi programada para **três períodos distintos** ao longo de 10 anos. Esta programação permite perspetivar níveis de investimento municipal de uma forma faseada ao mesmo tempo que permite ir incorporando as mais-valias resultantes das fases entretanto executadas e concluídas.



Mapa 1: Faseamento da execução do Plano de Urbanização da Zona Empresarial de Alvaredo



Fonte: Elaboração da GeoAtributo, 2019

A primeira fase (8,69 ha), que se prolongará durante cinco anos, irá iniciar-se com obras urbanísticas e executar-se-á a plataforma de maior dimensão, que se localiza à cota 92.00.

A segunda fase (6,4 ha), prolongar-se-á nos dois anos subsequentes do término da primeira fase, na qual se dará continuidade à via estruturante dentro da zona empresarial, e continuidade da execução da plataforma à cota 92.00.

A terceira fase (9,86 ha) e última fase será concluída num horizonte temporal de 10 anos, ou seja, três anos após o término da segunda fase. Nesta fase será executada a plataforma situada à uma cota de 82.00, isto é, a que tem a frente de construção das empresas para a EN 202.

II.2. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

A Câmara Municipal de Melgaço é a entidade com a responsabilidade de executar e de implementar o presente plano. O financiamento das obras de urbanização, preparação e promoção da zona empresarial será da responsabilidade municipal podendo, em função das oportunidades, poder vir a ser enquadrado no quadro comunitário de apoio vigente (Portugal 2020).

As ações de âmbito privado de edificação de cada lote não são apresentadas, uma vez que a sua execução estará dependente de projetos específicos e dependerá exclusivamente da programação de investimentos de promotores privados.

A implementação do Plano conduz a determinadas ações da responsabilidade do Município, nomeadamente o acompanhamento dos procedimentos administrativos e a execução das obras de urbanização, designadamente a criação e remodelação de infraestruturas urbanas destinadas a servir a área do Plano, designadamente arruamentos viários e pedonais, rede de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes.

Para cada conjunto de ações foi estimado o respetivo custo de execução, tendo por base as suas características (área de terreno reservada para cada intervenção, extensão da intervenção e do tipo de trabalhos a executar) e a aplicação de custos unitários médios (obtidos em obras de conteúdo semelhante ao proposto), aferida em função da complexidade e especificidade da empreitada.

No entanto, por mais exaustivo que se procure ser na previsão dos valores a afetar à concretização de cada proposta, não é possível estimar os reais encargos financeiros sobre os diversos agentes envolvidos pela implementação do Plano. Tal situação justifica-se pelo facto de que a análise a desenvolver ficaria sempre condicionada pela evolução incerta dos valores de mercado e de um elevado número de variáveis exógenas, começando pelas de ordem financeira e fiscal.

Quadro 1: Programação e Financiamento do Plano de Urbanização da Zona Empresarial de Alvaredo

Ação/Intervenção	Entidade Promotora	Período de execução	Estimativa Orçamental				Fontes de Financiamento
			Medições	Unid.	Custo Unitário	Total	
Estaleiro						60 000,00 €	
Fase 1	C.M. de Melgaço	2020-2025	1,00	vg	20 000,00 €	20 000,00 €	Orçamento Municipal
Fase 2	C.M. de Melgaço	2025-2027	1,00	vg	20 000,00 €	20 000,00 €	Orçamento Municipal
Fase 3	C.M. de Melgaço	2027-2030	1,00	vg	20 000,00 €	20 000,00 €	Orçamento Municipal
Movimentação de Terras						1 920 000,00 €	
Fase 1	C.M. de Melgaço	2020-2025	80 000,00	m ³	8,00 €	640 000,00 €	Orçamento Municipal
Fase 2	C.M. de Melgaço	2025-2027	65 000,00	m ³	8,00 €	520 000,00 €	Orçamento Municipal
Fase 3	C.M. de Melgaço	2027-2030	95 000,00	m ³	8,00 €	760 000,00 €	Orçamento Municipal
Aquisição de Terrenos						998 308,00 €	
Fase 1	C.M. de Melgaço	2020	763 12,00	m ²	4,00 €	347 668,00 €	Orçamento Municipal
Fase 2	C.M. de Melgaço	2020	717 80,00	m ²	4,00 €	256 100,00 €	Orçamento Municipal
Fase 3	C.M. de Melgaço	2020	101 860,00	m ²	4,00 €	394 540,00 €	Orçamento Municipal
Estudos e Projetos de Especialidade						35 000,00 €	
Fase 1	C.M. de Melgaço	2019	1,00	vg	15 000,00 €	25 000,00 €	Orçamento Municipal
Fase 2	C.M. de Melgaço	2025	1,00	vg	15 000,00 €	5 000,00 €	Orçamento Municipal
Fase 3	C.M. de Melgaço	2027	1,00	vg	15 000,00 €	5 000,00 €	Orçamento Municipal

Ação/Intervenção	Entidade Promotora	Período de execução	Estimativa Orçamental				Fontes de Financiamento
			Medições	Unid.	Custo Unitário	Total	
Infraestruturas							
Rede de Abastecimento de Água e Rede de Rega						349 785,00 €	
Fase 1	C.M. de Melgaço	2020-2025	1 300,00	ml	135,00 €	175 500,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 2	C.M. de Melgaço	2025-2027	306,00	ml	135,00 €	41 310,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 3	C.M. de Melgaço	2027-2030	985,00	ml	135,00 €	132 975,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Rede Drenagem de Águas Residuais Domésticas						144 980,00 €	
Fase 1	C.M. de Melgaço	2020-2025	1 388,00	ml	55,00 €	76 340,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 2	C.M. de Melgaço	2025-2027	306,00	ml	55,00 €	16 830,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 3	C.M. de Melgaço	2027-2030	942,00	ml	55,00 €	51 810,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Rede de Drenagem de Águas Residuais Pluviais						298 195,00 €	
Fase 1	C.M. de Melgaço	2020-2025	1 345,00	ml	115,00 €	154 675,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 2	C.M. de Melgaço	2025-2027	306,00	ml	115,00 €	35 190,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 3	C.M. de Melgaço	2027-2030	942,00	ml	115,00 €	108 330,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Faixas de Rodagem (Vias)						602 670,00 €	
Fase 1	C.M. de Melgaço	2020-2025	10 019,00	m²	30,00 €	300 570,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020

Ação/Intervenção	Entidade Promotora	Período de execução	Estimativa Orçamental				Fontes de Financiamento
			Medições	Unid.	Custo Unitário	Total	
Fase 2	C.M. de Melgaço	2025-2027	2 066,00	m²	30,00 €	61 980,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 3	C.M. de Melgaço	2027-2030	8 004,00	m²	30,00 €	240 120,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Estacionamento/Passeios						450 384,00 €	
Fase 1	C.M. de Melgaço	2020-2025	8 870,00	m²	22,00 €	195 140,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 2	C.M. de Melgaço	2025-2027	2 635,00	m²	22,00 €	57 970,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 3	C.M. de Melgaço	2027-2030	8 967,00	m²	22,00 €	197 274,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Beneficiação da via existente (incluindo passeios/ estacionamento)						100 000,00 €	
Fase 1	C.M. de Melgaço	2020-2025	-	vg	100 000,00 €	100 000,00 €	
Rede de Distribuição Elétrica						311 160,00 €	
Fase 1	C.M. de Melgaço	2020-2025	1 345,00	ml	120,00 €	161 400,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 2	C.M. de Melgaço	2025-2027	306,00	ml	120,00 €	36 720,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 3	C.M. de Melgaço	2027-2030	942,00	ml	120,00 €	113 040,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Rede de Iluminação Pública						93 348,00 €	
Fase 1	C.M. de Melgaço	2020-2025	1 345,00	ml	36,00 €	48 420,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 2	C.M. de Melgaço	2025-2027	306,00	ml	36,00 €	11 016,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020

Ação/Intervenção	Entidade Promotora	Período de execução	Estimativa Orçamental				Fontes de Financiamento
			Medições	Unid.	Custo Unitário	Total	
Fase 3	C.M. de Melgaço	2027-2030	942,00	ml	36,00 €	33 912,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Rede de Telecomunicações e CATV						129 650,00 €	
Fase 1	C.M. de Melgaço	2020-2025	1 345,00	ml	50,00 €	67 250,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 2	C.M. de Melgaço	2025-2027	306,00	ml	50,00 €	15 300,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 3	C.M. de Melgaço	2027-2030	942,00	ml	50,00 €	47 100,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Rede de Gás						51 860,00 €	
Fase 1	C.M. de Melgaço	2020-2025	1 345,00	ml	20,00 €	26 900,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 2	C.M. de Melgaço	2025-2027	306,00	ml	20,00 €	6 120,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 3	C.M. de Melgaço	2027-2030	942,00	ml	20,00 €	18 840,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Espaços Verdes							
Elementos Arbóreos nos Arruamentos						2 550,00 €	
Fase 1	C.M. de Melgaço	2025	25,00	unid	30,00 €	750,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 2	C.M. de Melgaço	2027	25,00	unid	30,00 €	750,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 3	C.M. de Melgaço	2030	35,00	unid	30,00 €	1 050,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Espaços Verdes de Recreio e Lazer						603 760,00 €	

Ação/Intervenção	Entidade Promotora	Período de execução	Estimativa Orçamental				Fontes de Financiamento
			Medições	Unid.	Custo Unitário	Total	
Fase 1	C.M. de Melgaço	2024-2025	13 180,00	m²	20,00 €	263 600,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 2	C.M. de Melgaço	2026-2027	13 162,00	m²	20,00 €	263 240,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 3	C.M. de Melgaço	2028-2030	3 846,00	m²	20,00 €	76 920,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Espaços Verdes de Enquadramento						409 610,00 €	
Fase 1	C.M. de Melgaço	2021-2023	8 657,00	m²	10,00 €	86 570,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 2	C.M. de Melgaço	2026-2027	8 752,00	m²	10,00 €	87 520,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020
Fase 3	C.M. de Melgaço	2028-2029	23 552,00	m²	10,00 €	235 520,00 €	Orçamento Municipal + Norte 2020

No quadro seguinte apresentam os valores globais (e arredondados) por fases, onde é possível observar que para a execução do PUZEA encontra-se previsto o Município de Melgaço, a um prazo de 10 anos, despendendo pouco mais que 6 milhões de euros, levando a que em média Município dispense pouco mais de meio milhão de euros por ano.

Quadro 2: Estimativa orçamental (valores globais) por fase de execução

Tipo de Custos	FASE 1	FASE 2	FASE 3	TOTAL
Estaleiro	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	60 000,00 €
Movimentação de Terras	640 000,00 €	520 000,00 €	760 000,00 €	1 920 000,00 €
Aquisição de Terrenos	350 000,00 €	255 000,00 €	395 000,00 €	1 000 000,00 €
Estudos e Projetos de Especialidade	25 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	35 000,00 €
Áreas de circulação (vias/estacionamento/passeios)	595 000,00 €	120 000,00 €	435 000,00 €	1 150 000,00 €
Infraestruturas	710 000,00 €	165 000,00 €	505 000,00 €	1 380 000,00 €
Espaços Verdes	350 000,00 €	350 000,00 €	315 000,00 €	1 015 000,00 €
TOTAL	2 690 000,00 €	1 435 000,00 €	2 435 000,00 €	6 560 000,00 €

As fontes de financiamento correspondem ao Orçamento Municipal e o programas operacionais de financiamento disponíveis a nível nacional, nomeadamente o Norte 2020, através do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) que tem por objetivo fortalecer a coesão económica e social na União Europeia colmatando os desequilíbrios regionais.

Encontra-se em aberto o processo de candidaturas (até 30/09/2019) de apoios para áreas empresariais, nomeadamente o “Apoio à Localização de Empresas” (Aviso nº Norte-53-2019-11), que tem em vista o apoio financeiro às seguintes ações:

- i. Investimentos na expansão ou aumento de capacidade de uma área de acolhimento empresarial (AAE) existente;
- ii. Criação de novas áreas de acolhimento empresarial, desde que demonstrada a inexistência de espaços disponíveis no contexto territorial relevante e a existência de procura efetiva pelas empresas, que tenha por referência uma localização específica e/ou gere efeitos de (economias de) aglomeração de atividades de económicas.

A dotação do Fundo FEDER afeta ao aviso referido tem um valor máximo de quinze milhões de euros, e A comparticipação FEDER a atribuir a cada operação não poderá ser superior a **1,5 milhões de euros**.

II.3. FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA OU FINANCEIRA

As prioridades do município traduzem-se em objetivos estratégicos, e um dos principais objetivos corresponde ao desenvolvimento económico do concelho através da dotação de espaços afetos a atividades económicas, que apresentem padrões de qualidade e que garantam uma solução equilibrada de aproveitamento urbanístico, articulada e compatibilizada com as zonas industriais existentes.

Pese embora o acréscimo de esforço técnico-financeiro que a execução deste plano trará para o Município nos próximos 10 anos, acreditamos que o benefício a longo prazo compense o investimento municipal. De facto, a execução do PUZEA acarretará para o Município de Melgaço, a um prazo de 10 anos, a necessidade de despendar cerca de 6,5 milhões de euros, levando a que em média o Município dispense por ano menos de um milhão de euros. O **orçamento municipal de Melgaço ronda em média os 18 milhões por ano**, o que traduz numa afetação de menos de 5% por ano deste valor para execução do PUZEA.

Contudo, para além do orçamento municipal, a execução do plano, terá como fontes de financiamento o **Fundo FEDER**, através do aviso supramencionado. Este fundo contribuirá para a Fase 1 com um valor máximo previsto de **1,5 milhões de euros**, que corresponde a cerca de **65% do valor necessário para a execução da Fase 1** da zona empresarial de Alvaredo.

Para além do mencionado, a venda dos lotes será ainda uma fonte de receita que amenizará em parte o investimento realizado pelo Município durante os 10 anos de execução do Plano.

Seguindo a mesma política da venda dos lotes da Zona Industrial de Penso, a baixo preço e em conformidade com o número de postos de trabalho criados, poder-se-á aplicar, para as empresas que criem mais que 20 postos de trabalho, o **valor mínimo de 1€/m²**, ou o **valor máximo de 20€/m²**, para empresas que criem até 5 postos de trabalho.

Caso se aplicasse à totalidade da área o valor mínimo, ao fim dos 10 anos apenas se obteria **2% do valor do total** que o Município de Melgaço investirá para a criação da zona empresarial de Alvaredo. Por sua vez, caso se aplicasse à totalidade da área o valor máximo, ao fim dos 10 anos o Município recuperaria **40% do valor** total investido por si. Todavia, se optar pela maximização e rentabilização da venda de lotes, terá que aplicar um **valor médio de 50€/m²**, para que o retorno seja de **aproximadamente 100%** no final das 3 fases.

Efetivamente, no quadro seguinte é possível analisar valores mínimo (1€/m² que é aplicado na Zona Industrial de Penso) e máximo que o Município de Melgaço poderá aplicar na venda dos lotes empresariais nas diversas fases do processo de execução do Plano.

Quadro 3: Preço mínimo e máximo a aplicar na venda de lotes empresariais

Fase	Área Lotes (m ²)	¹ 1€/m ²	Peso (%)	² 20€/m ²	Peso (%)	50€/m ²	Peso (%)
Fase 1	37 175,4	37 175 €	1,4	743 509 €	27,6	1 858 772 €	69,1
Fase 2	33 664,7	33 665 €	2,3	673 294 €	46,9	1 683 236 €	117,3
Fase 3	45 492,4	45 492 €	1,9	909 847 €	37,4	2 274 618 €	93,4

O modelo territorial que se encontra estabelecido para o PUZEA procura assumir o crescimento e desenvolvimento económico e urbanístico harmonioso da área de intervenção, pelo que as intervenções a operar deverão considerar a articulação espacial e temporal com o equilíbrio entre os custos e benefícios que decorrem da execução de infraestruturas e espaços verdes e a dinamização de iniciativas de urbanização e construção afetas ao setor privado sobretudo nas áreas que o município pretende ver assumidas como prioritárias.

Atualmente, o concelho de Melgaço, apenas possui uma única área dedicada a atividades económicas, nomeadamente a Zona Industrial de Penso, que se encontra totalmente ocupada. Neste seguimento, e de forma a satisfazer as necessidades e pretensões de localização industrial, torna-se fundamental, alargar a oferta de espaços de atividades económicas no concelho, e para tal a criação da Zona Empresarial de Alvaredo seria uma mais-valia para o desenvolvimento e diversificação da economia local.

A vantagem primordial do avanço desta área, deriva da proximidade à Zona Industrial de Penso, pois no que toca à organização do território apresenta-se importante, permitindo desta forma que as atividades empresariais se localizem muito próximas e com continuidade. Igualmente a sua localização estratégica, nomeadamente por se encontrar próxima de uma ponte de acesso ao território espanhol, e também por se encontrar próximo da variante da EN 202, permitirá uma fácil deslocação comercial e populacional, e será ainda um fator atrativo de investimento estrangeiro.

Concluindo o PUZEA pretende dar resposta a um problema real e iminente que coloca em causa o desenvolvimento económico do concelho, revestindo a necessidade de assegurar a prossecução de um objetivo estratégico de suporte ao crescimento e desenvolvimento da estrutura empresarial do território concelhio.

¹ Preço por m² mínimo aplicado na Zona Industrial de Penso [<https://www.cm-melgaco.pt/investir/areas-de-acolhimento-empresarial/zona-industrial-de-penso/caracterizacao/#mainContentOfPageID>]

² Preço por m² máximo aplicado na Zona Industrial de Penso [<https://www.cm-melgaco.pt/investir/areas-de-acolhimento-empresarial/zona-industrial-de-penso/caracterizacao/#mainContentOfPageID>]

III.MODELO DE REDISTRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS

Em conformidade com o estabelecido na alínea d), do n.º 2 do artigo 100.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, um plano de urbanização deverá ser acompanhado por um “Modelo de redistribuição de benefícios e encargos”.

Os mecanismos de perequação previstos no quadro legal do RJIGT visam atenuar as desigualdades introduzidas aquando da execução urbanística. Assim e conforme o n.º 1 do artigo 176.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, os planos territoriais devem garantir a justa repartição dos benefícios e encargos, assim como a redistribuição das mais-valias fundiárias entre os diversos proprietários, a concretizar nas unidades de execução, devendo para tal prever mecanismos diretos ou indiretos de perequação.

Neste sentido, a redistribuição de benefícios e encargos a prever nos planos territoriais deve ter em consideração os objetivos elencados no n.º 2 do artigo 176.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio:

- a) *“A garantia da igualdade de tratamento relativamente a benefícios e encargos decorrentes de plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal;*
- b) *A obtenção pelos municípios de meios financeiros adicionais para o funcionamento da reabilitação urbana, da sustentabilidade dos ecossistemas e para garantia da prestação de serviços ambientais;*
- c) *A disponibilização de terrenos e de edifícios ao município, para a construção ou ampliação de infraestruturas, de equipamentos coletivos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;*
- d) *A supressão de terrenos expetantes e da especulação imobiliária;*
- e) *A correção dos desequilíbrios do mercado urbanístico;*
- f) *A promoção do mercado de arrendamento por via da criação de uma bolsa de oferta de base municipal;*
- g) *A realização das infraestruturas urbanísticas e de equipamentos coletivos em zonas carenciadas.”*

O n.º 1 do artigo 177.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, identifica os mecanismos de perequação que podem ser adotados, nomeadamente: estabelecimento da edificabilidade média do plano; estabelecimento de uma área de cedência média; repartição dos custos de urbanização. Estes mecanismos

devem ser utilizados de forma conjugada de modo a garantir a repartição dos benefícios que resultem do plano, assim como dos encargos necessários à sua execução.

Na área do presente Plano não se aplicam mecanismos perequativos, por desnecessidade da figura decorrente de os prédios por ele abrangidos serem da ou estarem a vir à posse de uma única entidade, o Município da Melgaço.

Desta forma o plano, será executado através do sistema de imposição administrativa e por promoção direta do Município da Melgaço, que assumirá todos os encargos associados, nomeadamente, proceder à aquisição, por via do direito privado ou, se necessário, por via expropriativa, das parcelas de terreno a integrar em solo urbano que estejam na posse de particulares; elaboração dos projetos de execução, execução das infraestruturas, equipamentos e espaços públicos.

Em todo caso, caso não o plano não fosse executado por via municipal, e respondendo aos requisitos do Artigo 177.º do RJIGT, apresentam-se os seguintes mecanismos de perequação:

- Edificabilidade média do plano - $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (calculada nos termos do n.3º do artigo 178 do RJIGT)
- Cedência média:
 - 50% da zona empresarial
 - $0,72 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de AConst.
- Repartição dos custos de urbanização – em função da edificabilidade média.