

PROPOSTA N.º 511/2020-PCM/MANDATO 2017-2021

(Reunião de 4 de novembro de 2020)

Desafetação do Domínio Público Municipal para o Domínio Privado do Município de áreas de terreno da Zona Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo.

Na sequência de um pedido recente de um destacado empreendedor local, que manifestou a sua intenção de construir um pavilhão com aproximadamente 1000 m², além de outras instalações complementares ao seu projeto de investimento, na Zona Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo (ZI_FCR, doravante designada de AAE – Área de Acolhimento Empresarial), verificou-se que aí não existe nenhum lote com as dimensões adequadas para o efeito. A maior parte dos lotes da AAE_FCR são lotes de pequena dimensão, não possuindo as dimensões adequadas para a satisfação do pedido deste empreendedor.

Este empresário, proprietário da empresa CARM, pretende aqui efetuar um investimento significativo, tendo solicitado ao município, informação acerca da possibilidade de adquirir um espaço de dimensão suficiente para albergar o seu projeto de investimento, que consiste na construção de um novo armazém destinado a armazenamento e expedição de vinhos do Douro, do Porto e da Beira Interior, azeite, entre outros produtos da região.

Esta empresa tem tido sempre uma presença económica e social, relevante na região onde se insere, nomeadamente, em termos de criação de emprego e de valorização dos produtos locais. O seu crescimento obriga agora, no sentido de avançar para novos investimentos na região, que consistem na construção de um novo armazém com dimensão adequada para o seu volume de negócio.

A CARM compromete-se a conferir um enquadramento paisagístico adequado à construção a edificar no lote que pretende adquirir com a criação e manutenção de uma zona verde na área não ocupada.

A maior parte dos lotes existentes na AAE_FCR são propriedade de particulares e, como tal, não estão disponíveis. Os únicos lotes disponíveis na AAE_FCR, que são propriedade do município, são os lotes n.ºs 15A e 16A e o lote n.º 6, onde se encontra instalado o pavilhão da antiga Iberopref. Contudo, nenhum destes lotes apresenta condições para a instalação de um pavilhão com a dimensão pretendida, de 1.000 m² de área de construção.

Torna-se necessário, pois, e para captar um novo investimento para esta área industrial, prever-se a criação de um novo lote, em área que atualmente se encontra inserida em Domínio Público Municipal.

Por conseguinte, considerando que não existem espaços Industriais disponíveis com as dimensões adequadas para a instalação de pavilhões de grandes



dimensões, propõe-se o reequacionamento das áreas destinadas a Zonas Verdes e Zonas de Equipamentos, reformulando estas áreas em ambas as fases (fase 1 e fase 2).

Fazendo uma análise técnica e urbanística, à luz dos conceitos atuais sobre as dinâmicas pretendidas para as zonas industriais, e nomeadamente para a AAE_FCR, verifica-se a necessidade urgente da sua requalificação e revitalização, dado o baixo índice de laboração que se verifica atualmente.

Como é sabido, cabe às autarquias ter um papel estratégico no processo de requalificação do tecido empresarial. E é nesta perspetiva que o município se encontra a requalificar um pavilhão implantado no Lote n.º 6, que contará com seis espaços autónomos, tendo em vista o seu aluguer, permitindo assim maior elasticidade às empresas, na adaptação às dinâmicas da economia, e facilitando a instalação de novos projetos empresariais.

Na procura de melhor compreensão da realidade e das tendências da evolução do tecido empresarial de FCR, e no entendimento de que as empresas são a parte mais importante do processo de qualificação do seu tecido industrial/empresarial, o município poderá igualmente reequacionar a própria estrutura física do empreendimento, uma vez que se apresenta, no quadro empresarial do concelho, este novo empreendedor, que tem prestado provas da sua eficácia empresarial, considerando-se fundamental a sua cativação.

É neste sentido que se propõe aqui, fazer uma avaliação de todo o loteamento (fase 1 e 2), tentando perceber se os espaços físicos definidos prosseguem os objetivos atuais que se preconizam para o êxito de um equipamento como este. Assim, entendemos haver toda a legitimidade para se reavaliar as zonas destinadas a **Equipamentos** e a **Zonas Verdes**, agora em questão.

Relativamente às zonas destinadas a **Equipamentos**, encontra-se atualmente afeta a esta função, uma área total de 14.555,20 m². Verifica-se que este valor é muito superior ao mínimo estipulado na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março (documento que fixa os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos), que é de 3.211,75 m².

Relativamente às **Zonas Verdes** - encontram-se atualmente afetas a esta função, 43.860,85 m², valor este também muito superior ao definido na referida Portaria (7.384,03 m²). Considerando que esta Zona Industrial apresenta, relativamente à estrada nacional que lhe dá acesso, uma faixa verde generosa que se desenvolve a todo o seu comprimento, que constitui uma área importante de proteção e enquadramento adequada, entende-se que esta, já por si, desempenha plenamente o papel urbanístico necessário a uma zona industrial (salientando-se, no entanto que a Zona Verde também se "espalha" em torno da AAE).

Uma das razões para a existência de vastas zonas para estes fins foi o facto de a Zona Industrial ter sido pensada e organizada em duas fases, desfasados no tempo e com alvarás distintos, verificando-se duplicação das áreas destinadas a **Espaços Verdes** e a **Equipamentos**.

Após esta análise, verifica-se na realidade que todas as áreas destinadas a Zonas Verdes e Equipamentos estão sobredimensionadas, pelo que, sem prejuízo da qualidade urbanística desta Área de Acolhimento Empresarial (AAE), se poderá



desafetar área do Domínio Público Municipal (onde as Zonas Verdes e de Equipamentos se enquadram) para o Domínio Privado Municipal.

A futura reformulação de toda a zona industrial (que se pretende levar a efeito logo após este procedimento), decorrente do processo de desafetação agora em curso, irá dar origem a um único loteamento na AAE_FCR, ao qual corresponderá um único Alvará. A necessidade de se refazer a organização interna de toda a zona industrial, advém ainda do facto de os terrenos alvo da presente desafetação, estarem incluídos em ambas as fases (ver figuras constantes no Anexo). No final desta operação urbanística, ficarão, contudo, garantidas as áreas destinadas a Espaços Verdes e a Equipamentos, como o anteriormente explanado.

Assim, e de forma a garantir que o pedido do empreendedor possa ser viabilizado, o Município de Figueira de Castelo Rodrigo poderá criar posteriormente um novo lote na AAE_FCR, com as dimensões adequadas ao solicitado.

Contudo, os bens integrados no **Domínio Público Municipal não são suscetíveis de ser objeto de qualquer apropriação particular**, seja através de alienação ou de outra qualquer transação regulada pela lei civil. Neste sentido, para se criar um novo lote, em áreas anteriormente destinadas a Equipamento e Zona Verde, será necessário proceder previamente à sua desafetação do Domínio Público do Município para o Domínio Privado do Município, para que as referidas parcelas de terreno passem a integrar o domínio privado disponível do município, ficando assim disponíveis para construção ou alienação.

De acordo com o disposto na alínea q) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a afetação ou desafetação de bens do domínio público municipal, é uma competência da Assembleia Municipal e está sujeita a um período de discussão pública.

Neste sentido, ao abrigo do disposto na alínea ccc) do n.º 1 do artigo n.º 33 do anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a desafetação de bens do domínio público municipal tem de ser submetida pela Câmara Municipal à apreciação e votação da Assembleia Municipal, nos termos da alínea q) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Pelo exposto, ao abrigo da alínea qq) do n.º 1 do artigo 33º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro venho, por este meio, propor à ilustre Câmara Municipal que delibere:

- a) **Dar início ao procedimento da desafetação do Domínio Público Municipal para o Domínio Privado do Município, das parcelas de terreno abaixo indicadas, as quais, no âmbito do processo de criação do novo lote, vão passar a ter como destino a construção:**
 - I. **Parcela de terreno, destinada a Equipamento, da 1.ª fase do loteamento da Zona Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo, com uma área de 4.323,20 m², que confronta a Norte e a Sul com arruamento público, a Nascente com o lote n.º 1 e a Poente com Zona Verde - 2.ª fase do loteamento da ZI de FCR (ver planta em anexo – cor vermelha);**



- II. Parcela de terreno, destinada a Zona Verde, da 2.ª fase do loteamento da Zona Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo, com uma área de 5.200 m², que confronta a Norte e a Sul com arruamento público, a Nascente com área de Equipamento - 1.ª fase do loteamento da ZI de FCR - e a Poente com lote n.º 1 A e lote n.º 16 A (ver planta em anexo – cor azul).
- b) Propõe-se, também, a aprovação da abertura do período de Discussão Pública, pelo prazo de 10 dia úteis;
- c) Mais se propõe que, após o período de Discussão Pública e da elaboração da ponderação necessária que daí possa ocorrer, se aprove, ao abrigo disposto no artigo 33.º, n.º 1, alínea ccc), conjugado com o artigo 25, n.º 1, alínea q) do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a submissão da presente proposta à Assembleia Municipal para aprovação da Desafetação do Domínio Público Municipal para o Domínio Privado do Município das áreas agora em análise.

Figueira de Castelo Rodrigo, 3 de novembro de 2020.

O Presidente da Câmara,



(Paulo José Gomes Langrouva)

(HL)

APROVADA / REJEITADA POR ____ votos contra ____ abstenções ____ votos a favor

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 57º do Anexo I da lei n.º 75/2013, de 12 de setembro

O/A responsável pela elaboração da ata,

O Presidente da Câmara,

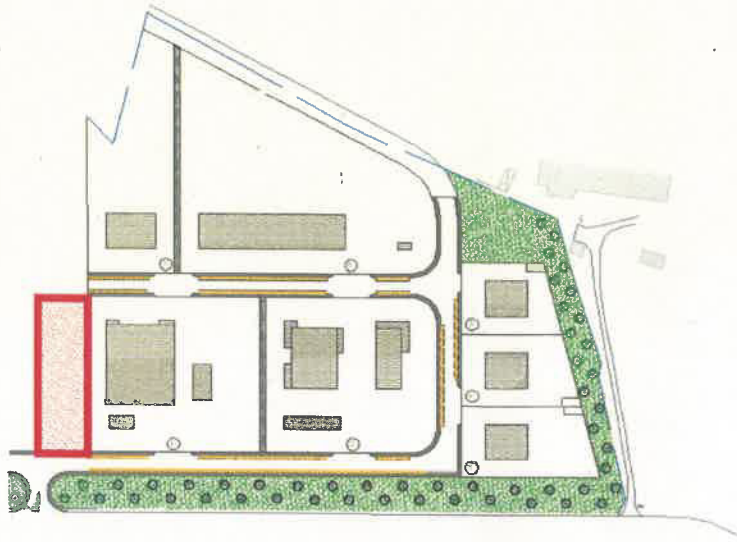


ANEXO

Loteamento da Zona Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo

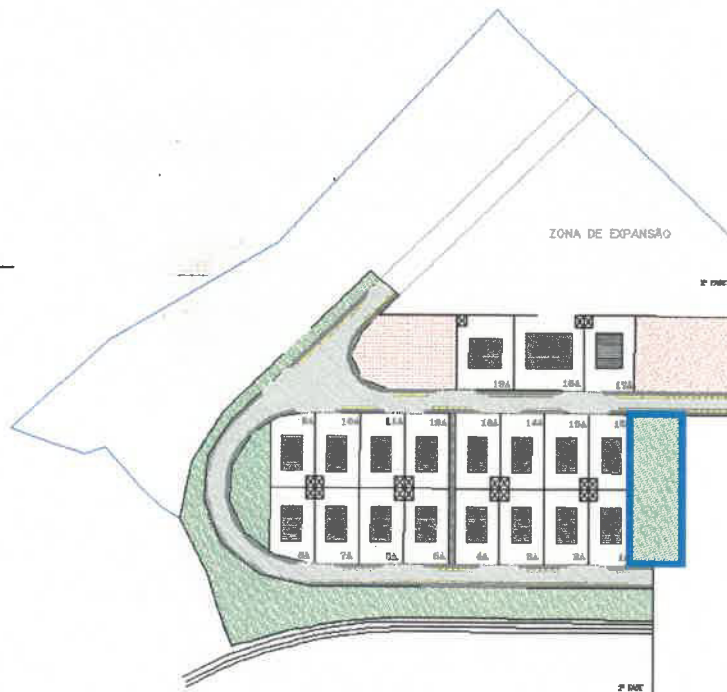
Parcelas a desafetar do domínio público municipal
para o domínio privado municipal





	ZV	ZONA VERDE
	Seq	EQUIPAMENTO

Planta da 1.ª fase do loteamento da ZI de FCR



	ZV	ZONA VERDE
	Seq	EQUIPAMENTO

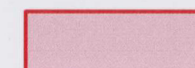




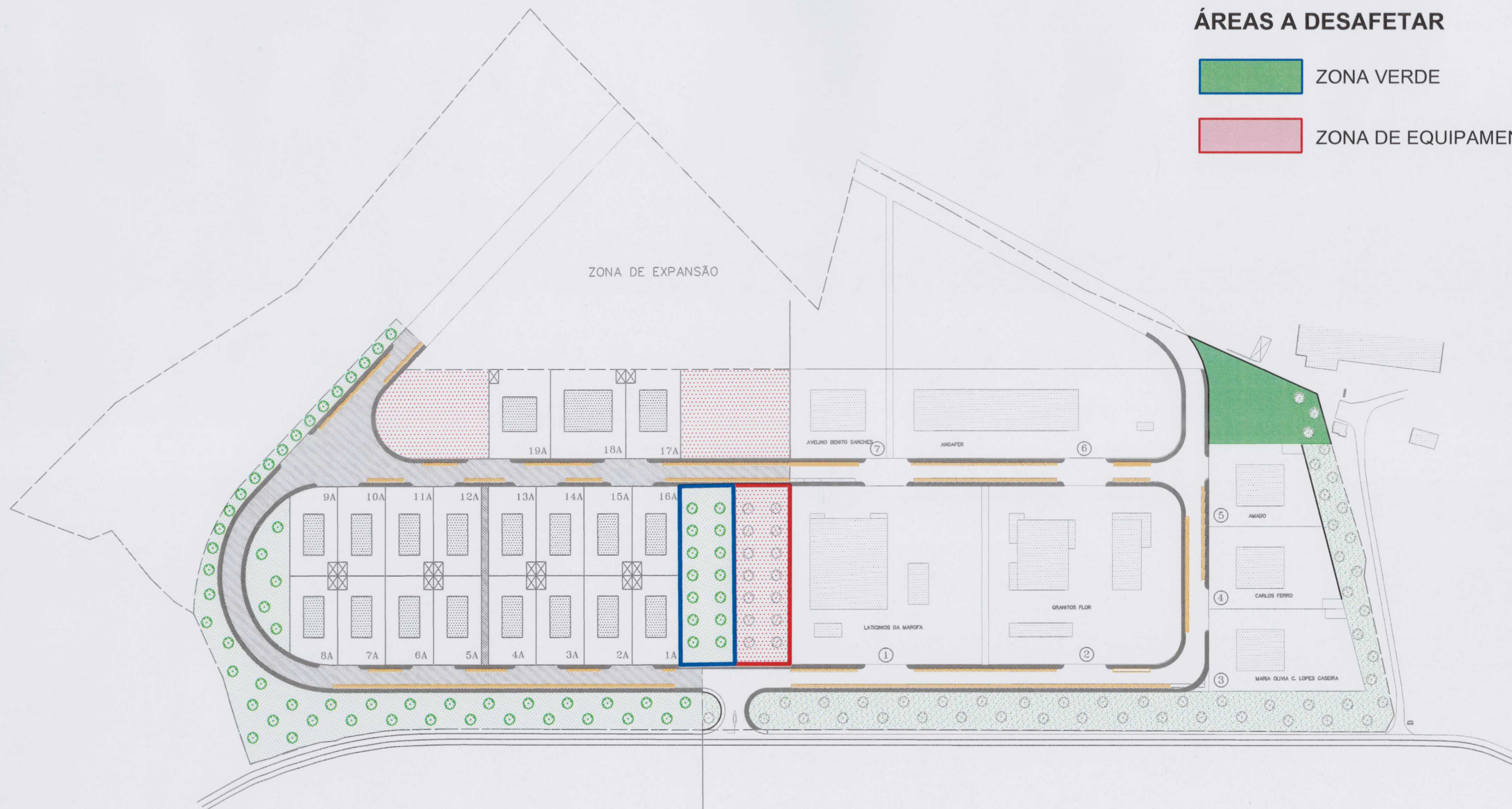
ÁREAS A DESAFETAR



ZONA VERDE



ZONA DE EQUIPAMENTO



MUNICIPIO DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO SERVIÇOS TÉCNICOS - Rua de S. FRANCISCO - Telef. 271319000 - fax 271319009 6440 FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO		MUNICIPIO DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO	
Designação PLANTA LOCALIZAÇÃO		Local ZI_FCR CASTELO RODRIGO	
Título da obra Desafetação de parcelas do domínio público municipal		1/200	
Data outubro - 2020		Escala	Folha n° 1