

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

DESAFETAÇÃO

DE DUAS PARCELAS DE TERRENO DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL
PARA O DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL DA ZONA INDUSTRIAL
DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO

NOVEMBRO DE 2020

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	OBJETIVO	4
3.	ENQUADRAMENTO	5
4.	ENQUADRAMENTO LEGAL	7
5.	DESCRIÇÃO DA PROPOSTA	8
6.	PROPOSTA DE DECISÃO	9
7.	CONCLUSÃO	9
8.	BIBLIOGRAFIA	11
9.	ANEXOS.....	12

1. INTRODUÇÃO

As Áreas de Acolhimento Empresarial (AAE), são atualmente muito mais do que simples zonas industriais. As Áreas de Acolhimento Empresarial (AAE), configuram uma ferramenta fundamental para a capacidade de atração de empresas e projetos industriais, colocando à disposição de empresários e investidores, soluções de localização devidamente enquadradas em termos de Plano Diretor Municipal (PDM), bem como, na maior parte dos casos, em termos de impacto ambiental e demais projetos técnicos (águas, saneamento, recolha de resíduos sólidos, eletricidade, telecomunicações, etc....).

Entre os principais fatores de atratividade e de competitividade das modernas Áreas de Acolhimento Empresarial, são de destacar características tais como a localização, as acessibilidades, e a existência de entidades gestoras, entre outras.

Contudo, o que as atuais empresas procuram nas AAE é muito mais do que infraestruturas (redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais e pluviais, de energia, telecomunicações e fibra ótica, de gás natural, ETAR, ecocentros, zonas de estacionamento e espaços verdes). Com efeito, atualmente as empresas procuram, entre as diversas AAE, algo de diferenciador, nomeadamente, serviços de apoio às empresas e serviços de manutenção, serviços de limpeza, de segurança e de transportes públicos, espaços de utilização comum (salas de formação, reuniões, etc.), serviços de restauração (bar, restaurante, cantina), serviços sociais e educacionais (creches, etc.) e áreas de desporto e lazer, entre outros.

As atuais zonas industriais enfermam, desde a sua criação, de vulnerabilidades que as impedem de se constituírem como parceiros dos novos modelos de desenvolvimento que se pretendem implementar, de base tecnológica, amigos do ambiente e sustentáveis, social, económica e ambientalmente. Entre as principais vulnerabilidades das atuais zonas industriais, são de destacar:

- Desqualificação física e funcional – Em geral, as atuais AAE providenciam apenas as infraestruturas e serviços mais básicos, nomeadamente, os serviços de abastecimento de água, saneamento, eletricidade, telecomunicações e recolha de resíduos sólidos;
- Elevado número de pequenas AAE e a sua dispersão pelo território – Durante

muitos anos, a lógica dominante assentava na ideia de que quanto mais AAE existissem por município, maiores seriam as oportunidades de desenvolvimento. Este facto deu origem à criação de muitas AAE de pequena dimensão e com baixas taxas de ocupação;

- Ausência de hábitos de cooperação e de estruturação em rede – Devido à inexistência de interlocutores (a maior parte das AAE não dispõem de unidades de gestão próprias) e à falta de uma entidade pública de dimensão supramunicipal ou regional que cumpra eficazmente esta missão;

- Modelos de gestão desajustados, ou até inexistentes – limitando-se, em geral, à disponibilização e infraestruturização do espaço, sem que haja uma posterior gestão de acompanhamento e de rentabilização das AAE.

Por conseguinte, será necessário alterar este paradigma, passando o foco das AAE a estar orientado, não no espaço físico e nas infraestruturas, mas sim na dimensão “serviço”, fomentando a adoção de novas formas de gestão, de preferência com unidades de gestão de proximidade (instaladas nas AAE), que promovam uma lógica de funcionamento em rede, a nível municipal e supramunicipal, que potenciem efeitos de escala e maior massa crítica e capacidade competitiva e que apostem na qualificação e no reforço dos serviços existentes nas AAE, de forma a incrementar e modernizar o acolhimento empresarial nas suas múltiplas dimensões, nomeadamente ao nível ambiental, social, cultural e económico.

2. OBJETIVO

A presente proposta tem por objetivo a desafetação do Domínio Público Municipal para o Domínio Privado do Município, das parcelas de terreno abaixo indicadas, as quais vão passar a ter como destino a construção, tendo em vista a criação de um novo lote. Assim, após a sua alienação por parte do município, será possível a instalação de uma nova empresa na ZI de FCR. As parcelas de terreno em causa são as que se descrevem de seguida:

A - Parcela de terreno que, na 1.^a fase do loteamento da Zona Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo, foi destinada a Equipamento, 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);

B - Parcela de terreno que, na 2.^a fase do loteamento da Zona Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo, foi destinada a **Zona Verde**, 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**).

3. ENQUADRAMENTO

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 afetadas a esta função, 43.860,85 m², valor este também 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.

4. ENQUADRAMENTO LEGAL

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 consulta 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, após a deliberação da câmara municipal, a desafetação de bens do domínio público municipal tem de ser submetida a consulta pública por um período de 10 dias.

Após período de consulta pública, a proposta de desafetação de bens do domínio público municipal irá 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 da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

5. DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

Após uma análise detalhada da situação existente na atual zona industrial de Figueira de Castelo Rodrigo, 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.

6. PROPOSTA DE DECISÃO

A presente proposta tem como objetivo desafetação do Domínio Público Municipal para o Domínio Privado do Município, das parcelas de terreno abaixo indicadas, as quais vão passar a ter como destino a alienação por parte do município para a instalação de uma nova empresa:

A - Parcela de terreno, atualmente destinada a Equipamento (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);

B - 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).

7. CONCLUSÃO

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).

Considerando que se verifica na realidade que todas as áreas destinadas a Zonas Verdes e Equipamentos estão sobredimensionadas, entende-se 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, tendo em vista a sua a alienação por parte do município para a instalação de uma nova empresa.



Figueira de Castelo Rodrigo, novembro de 2020

Os Técnicos Superiores

António Alberto Raposo Morgado

Maria Manuela Lourenço Maia

8. BIBLIOGRAFIA

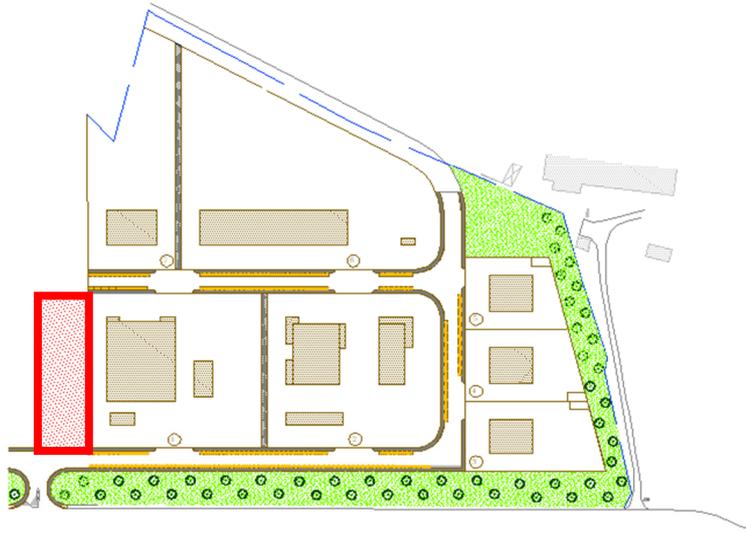
- Decreto-Lei. n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro;
- Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março;
- Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, Regime Jurídico das Autarquias Locais;
- Código do Procedimento Administrativo, Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro;

9. ANEXOS

LOTEAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO

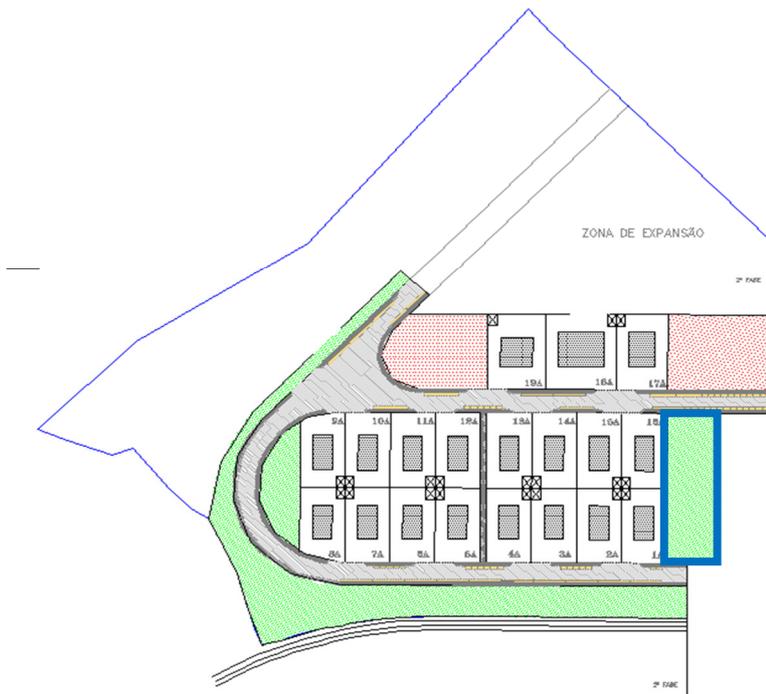
PARCELAS A DESAFETAR DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL
PARA O DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL





	ZV	ZONA VERDE
	Seq	EQUIPAMENTO

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



	ZV	ZONA VERDE
	Seq	EQUIPAMENTO

Planta da 2.ª fase do loteamento da ZI de FCR