

PROPOSTA N.º 536/2021-PCM/MANDATO 2017-2021

(Reunião de 6 de janeiro de 2021)

**Alteração do Loteamento da Zona Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo
(artigo 27.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação – RJUE)**

1 – Introdução

Na sequência da Desafetação do Domínio Público Municipal para o Domínio Privado do Município de duas parcelas de terreno da zona industrial de Figueira de Castelo (ZI_FCR), aprovada pela Assembleia Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo em Sessão Ordinária realizada no dia 18/12/2020, sob proposta da Câmara Municipal, tendo em vista a sua utilização como áreas de construção, para que seja possível criar um novo lote na ZI_FCR, será agora necessário proceder previamente a uma Alteração do Loteamento da zona industrial de Figueira de Castelo Rodrigo, promovida pelo Município, ao abrigo do disposto no artigo 27.º do RJUE.

Pretende-se levar à apreciação do executivo municipal a referida proposta de alteração do loteamento da ZI_FCR,

2 – Enquadramento

A presente Proposta de Alteração do Loteamento da ZI_FCR, promovida pelo Município, ao abrigo do disposto no artigo 27.º do RJUE, surgiu de um pedido efetuado por um destacado empreendedor local, de dimensão internacional, que informou o Município da sua intenção de efetuar um investimento significativo na ZI_FCR. Mas, para o efeito, o investidor figueirense necessita de adquirir um lote na ZI_FCR, com as dimensões adequadas ao seu projeto de investimento.

O projeto que o referido investidor figueirense pretende levar a cabo na ZI_FCR consiste na construção de um pavilhão com aproximadamente 1000 m², destinado ao armazenamento e à expedição de vinhos de mesa, com Denominação de Origem Douro e Beira Interior, de vinhos fortificados, com Denominação de Origem Porto/Vinho do Porto, bem como de azeite (um produto onde o empreendedor é um *player* de nível internacional; no seu currículo constam já diversos prémios em concursos internacionais, nomeadamente, no famoso prémio *Mário Solina*, considerado o "Óscar dos Azeites", promovido pelo Conselho Oleícola Internacional), além de outros produtos da região.

O investidor pretende ainda instalar no referido armazém um pequeno escritório e um posto de venda dos produtos.

Para alimentar o sistema de produção de frio e calor, o investidor pretende instalar dentro dos limites do novo lote a criar, no exterior do armazém, na área bruta dependente, uma central fotovoltaica e uma bomba de calor.

O investidor compromete-se ainda a conferir um adequado enquadramento paisagístico à construção a edificar no novo lote, através da criação e manutenção de uma zona verde na área bruta dependente não ocupada pela construção.



3 – Enquadramento Legal

Os termos e as condições da licença nas operações de loteamento podem ser alterados nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 27.º do RJUE. O n.º 7 do artigo 27.º do RJUE refere que a alteração da licença, nas operações de loteamento, dá lugar a um **aditamento** ao alvará que deve ser comunicada oficiosamente à Conservatória do Registo Predial competente para efeitos de averbamento. No entanto, neste caso particular, o novo lote, que se pretende criar, abrange **simultaneamente** as duas áreas abrangidas pelos dois alvarás que licenciaram as duas fases do loteamento da zona industrial de Figueira de Castelo Rodrigo (alvarás n.º 1/2000/1.ª fase e n.º 2/2004/2.ª fase). Neste sentido, neste caso será necessário **criar um novo alvará para o conjunto das duas áreas** abrangidas pelos dois atuais alvarás de loteamentos da ZI de FCR.

De acordo com o n.º 5 do artigo 7.º do RJUE, as operações de loteamento, ou as alterações das licenças das operações de loteamento, promovidas pelas autarquias locais, em área não abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor, são submetidas a **consulta pública**, nos termos estabelecidos no RJIGT, com as necessárias adaptações, exceto no que se refere aos períodos de anúncio (8 dias) e de duração da *consulta pública* que será de 15 dias.

Nos termos do n.º 8 do artigo 27.º do RJUE, , “...as alterações à licença de operações de loteamento ... são aprovadas por simples deliberação da câmara municipal...”

4 – Descrição da Alteração a Efetuar

A presente Proposta de Alteração do Loteamento da zona industrial de Figueira de Castelo Rodrigo, promovida pelo Município, ao abrigo do disposto no artigo 27.º do RJUE, tem como objetivo a criação de um novo lote, designado lote n.º 1B, localizado em frente à entrada principal da zona industrial de FCR, no acesso a partir da Estrada Nacional N332. Este novo lote n.º 1B abrange as seguintes áreas:

- Uma área contígua ao lote n.º 1, que estava anteriormente destinada a Equipamento, constante da 1.ª fase;
- Uma área contígua aos lotes n.º 1A e n.º 16A, que estava anteriormente destinada a zona verde, constante da 2.ª fase;
- A área do lote n.º 15A;
- A área do lote n.º 16A.

A criação do novo lote n.º 1B implica a eliminação dos lotes n.º 15A e n.º 16A, cujas áreas serão anexadas à área do novo lote. O novo lote n.º 1B, terá as seguintes características:

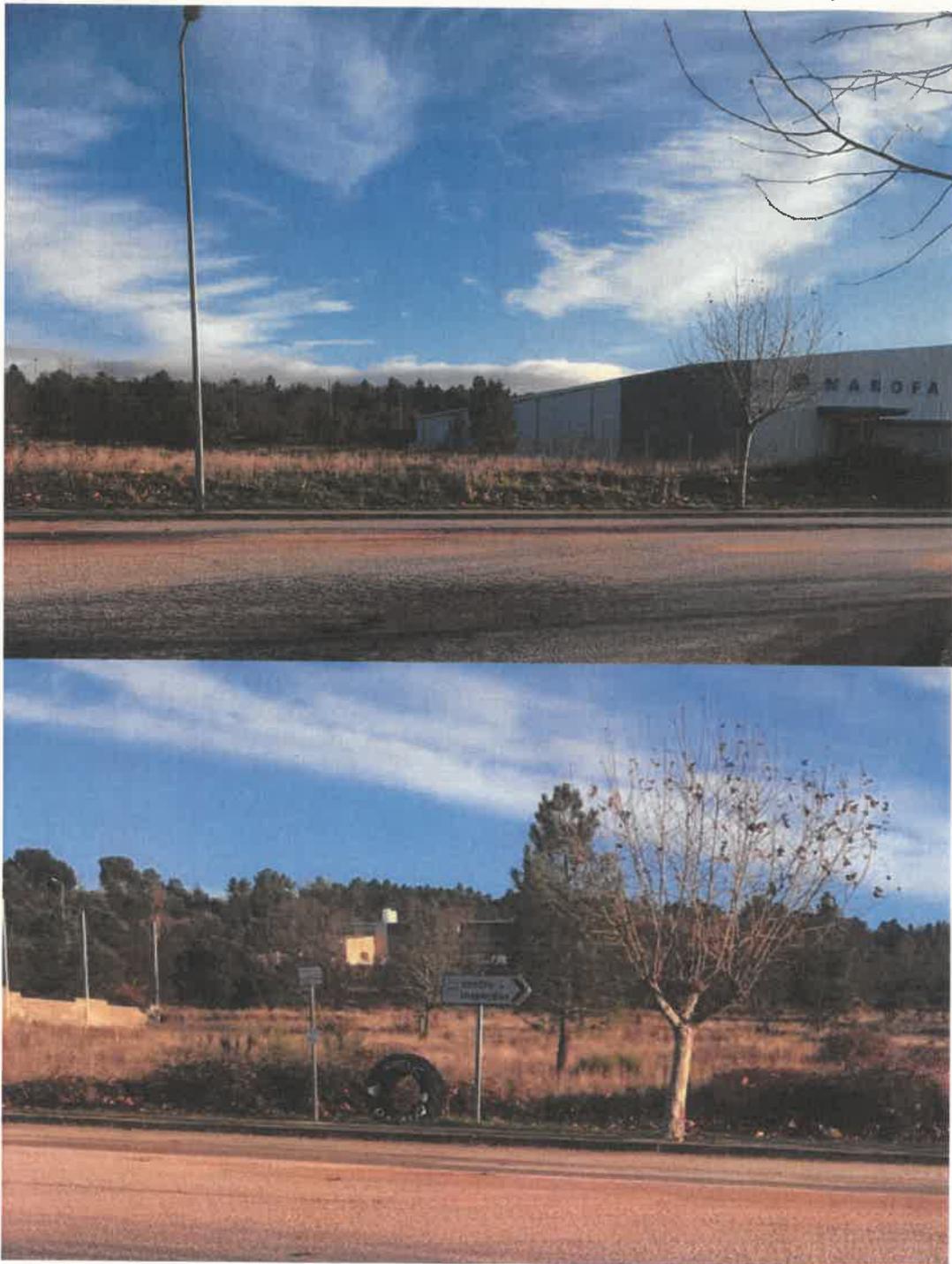
- Área do lote: 14073 m²;
- Área do Pavilhão: 1000 m²;
- Área dos anexos: 210 m²;
- Índice de Ocupação: 8,6 %;
- N.º de Pisos: 1;
- Área máx. de construção (inclui 10% de área de construção adicional): 1100 m².

5 – Procedimentos a Efetuar

O n.º 2 do artigo 27.º do RJUE estabelece que a alteração da licença é precedida de **consulta pública**, quando a mesma esteja prevista em regulamento municipal ou quando sejam ultrapassados os limites previstos no n.º 2 do artigo 22.º do RJUE.

O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Figueira de Castelo Rodrigo (RMUE), estabelece, na sua alínea a) do artigo 6.º que só são dispensados de **consulta pública** as operações de loteamento que não excedam os 4 ha. Como, a área referente às duas fases do loteamento da ZI_FCR ultrapassa os 4 ha, a presente proposta de alteração da licença do loteamento da ZI_FCR terá de ser sujeita a **consulta pública**.





Localização do novo lote n.º 1B, à entrada da ZI_FCR, a partir da N332

De acordo com o n.º 3 do artigo 27.º do RJUE, a alteração da licença de operação de loteamento não pode ser aprovada se ocorrer **oposição escrita dos titulares da maioria da área dos lotes** constantes do alvará de loteamento da ZI_FCR.

Em suma:

Os procedimentos a efetuar no âmbito da presente Proposta de Alteração do Loteamento da



ZI_FCR, promovida pelo Município, ao abrigo do disposto no artigo 27.º do RJUE, são os seguintes:

- Alteração da Planta de Síntese do loteamento da ZI de FCR;
- Memória Descritiva e Justificativa da proposta de Alteração;
- Alteração do Quadro Síntese das áreas totais referente à ocupação do solo;
- Alteração da licença da Operação de loteamento da ZI de FCR – neste caso terá de se **criar um novo alvará** para o conjunto das duas áreas abrangidas pelos dois atuais loteamentos;
- Registo do novo alvará na Conservatória do Registo Predial;
- Alteração do Regulamento do loteamento da ZI de FCR.

Face ao acima exposto, propõe-se a criação de um novo lote na ZI_FCR numa parcela de terreno, localizada em frente à entrada principal da ZI de FCR, no acesso a partir da Estrada Nacional N332, que abrange uma área, contígua ao lote n.º 1, que anteriormente estava destinada a Equipamento (na 1.ª fase do loteamento da ZI_FCR), uma área, contígua aos lotes n.º 1A e 16A, que estava anteriormente destinada a Zona Verde (na 2.ª fase do loteamento da ZI_FCR), e as áreas dos lotes n.º 15A e 16A.

Para o efeito, terá de se proceder a uma alteração das licenças (alvarás) dos loteamentos (1.ª e 2.ª fases). Na prática, dada a localização do novo lote, que abrange **simultaneamente** as áreas dos dois alvarás da ZI_FCR, **não irá ser efetuado um aditamento aos referidos alvarás** (1.ª e 2.ª fases), como estabelece o n.º 7 do artigo 27.º do RJUE – em alternativa, **será criado um novo alvará** para o conjunto do loteamento da ZI_FCR.

O novo lote, com a designação de lote n.º 1B (ver planta em anexo), terá as seguintes características:

- Área do lote: 14073 m²;
- Área do Pavilhão: 1000 m²;
- Área dos anexos: 210 m²;
- Índice de Ocupação: 8,6 %;
- N.º de Pisos: 1;
- Área máxima de Construção (+ 10% de área de construção adicional): 1100 m².

No âmbito deste processo de criação do lote n.º 1B, serão eliminados o lote n.º 15A e o lote n.º 16A, sendo as respetivas áreas anexadas à área do novo lote.

A presente proposta de alteração da licença das operações de loteamento, aprovadas pelos alvarás n.º 1/2000 e n.º 2/2004, conforma-se com o disposto no Plano Diretor Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo, nomeadamente, no que respeita às áreas de cedência. Todos os índices urbanísticos, definidos no Regulamento da ZI de FCR, para os restantes lotes, serão mantidos.

Assim, por tudo quanto é exposto, tenho a honra de propor à Ilustre Câmara que, ao abrigo da alínea qq) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, delibere no sentido de aprovar a abertura de um período de Consulta Pública pelo prazo de 15 dias úteis, referente ao processo de alteração do Loteamento da Zona Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo, que se anexa.

Após o Período de Consulta Pública e da elaboração da ponderação necessária que daí possa ocorrer, e ao abrigo do disposto no n.º 8, artigo 27.º, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, haverá lugar à aprovação da presente proposta de alteração do Loteamento da ZI_FCR.

Após a aprovação pela Câmara Municipal, a respetiva deliberação deverá ser publicada em



Diário da República e publicitada na comunicação social, na página oficial do município e nos locais do costume, conferindo-lhe eficácia.

Figueira de Castelo Rodrigo, 29 de dezembro de 2020.

O Presidente da Câmara,



(Paulo José Gomes Langrouva)

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,

(AM)



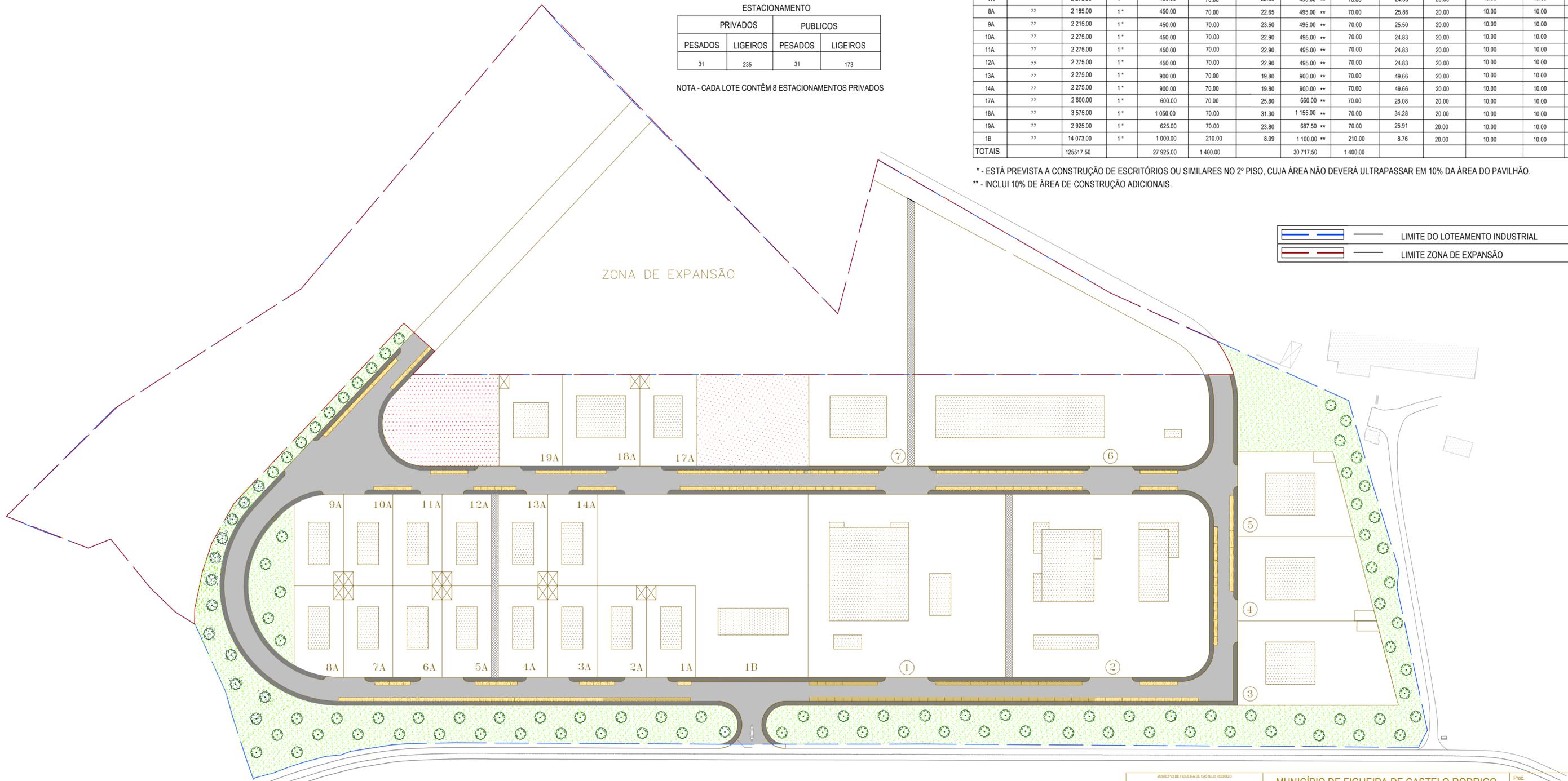
	ÁREA TOTAL DO TERRENO	331 730.25 m ²
S1	ÁREA A LOTEAR	198 982.15 m ²
SL	ÁREA TOTAL DOS LOTES	126 394.50 m ²
A0	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	29 325.00 m ²
AI	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	32 117.50 m ²
SL/n	ÁREA MÉDIA DOS LOTES	5 020.70 m ²
ZV	ZONA VERDE	38 660.85 m ²
Seq	ZONA DE EQUIPAMENTO	10 232.00 m ²
	ÁREA DE PASSEIOS	9 125.00 m ²
	ÁREA DE ESTACIONAMENTO	4 610.50 m ²
Sarr	ÁREA DE ARRUAMENTOS	28 158.50 m ²
	PASSAGENS PEDONAIS	1 638.00 m ²
	ZONA DE EXPANSÃO	104 542.54 m ²

ESTACIONAMENTO			
PRIVADOS		PUBLICOS	
PESADOS	LIGEIOS	PESADOS	LIGEIOS
31	235	31	173

NOTA - CADA LOTE CONTÉM 8 ESTACIONAMENTOS PRIVADOS

QUADRO SÍNTESE ALTERAÇÃO DO LOTEAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL DE FCR - JUNHO 2020														
Nº de LOTES	TIPOLOGIA DE OCUPAÇÃO	ÁREA do LOTE (m ²)	N.º de PISOS (*)	ÁREA DE OCUPAÇÃO		ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (%)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m ²) (**)		ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (%)	AFASTAMENTOS REGULAMENTARES (m)				
				PAVILHÃO	ANEXOS		PAVILHÃO	ANEXOS		FRENTE	ESQUERDO	DIREITO	TARDOZ	
1	Indústria/Armazen	18 200.00	1*	5 500.00	—	30.22	6 050.00	**	—	33.25	20.00	15.00	15.00	20.00
2	"	18 028.00	1*	4 500.00	—	24.96	4 950.00	**	—	27.46	20.00	15.00	20.00	20.00
3	"	6 385.00	1*	1 050.00	—	16.44	1 155.00	**	—	18.09	20.00	15.00	15.00	20.00
4	"	5 453.50	1*	1 050.00	—	19.26	1 155.00	**	—	21.18	20.00	15.00	15.00	20.00
5	"	4 522.00	1*	1 050.00	—	23.22	1 155.00	**	—	25.55	20.00	15.00	15.00	20.00
6	"	13 506.00	1*	4 000.00	—	29.62	4 400.00	**	—	32.58	20.00	15.00	20.00	20.00
7	"	4 550.00	1*	1 200.00	—	26.37	1 320.00	**	—	29.01	20.00	15.00	15.00	20.00
1A	"	2 275.00	1*	450.00	70.00	22.90	495.00	**	70.00	24.83	20.00	10.00	10.00	15.00
2A	"	2 275.00	1*	450.00	70.00	22.90	495.00	**	70.00	24.83	20.00	10.00	10.00	15.00
3A	"	2 275.00	1*	900.00	70.00	22.90	495.00	**	70.00	24.83	20.00	10.00	10.00	15.00
4A	"	2 275.00	1*	900.00	70.00	22.90	495.00	**	70.00	24.83	20.00	10.00	10.00	15.00
5A	"	2 275.00	1*	450.00	70.00	22.90	495.00	**	70.00	24.83	20.00	10.00	10.00	15.00
6A	"	2 275.00	1*	450.00	70.00	22.90	495.00	**	70.00	24.83	20.00	10.00	10.00	15.00
7A	"	2 275.00	1*	450.00	70.00	22.90	495.00	**	70.00	24.83	20.00	10.00	10.00	15.00
8A	"	2 185.00	1*	450.00	70.00	22.65	495.00	**	70.00	25.86	20.00	10.00	10.00	15.00
9A	"	2 215.00	1*	450.00	70.00	23.50	495.00	**	70.00	25.50	20.00	10.00	10.00	15.00
10A	"	2 275.00	1*	450.00	70.00	22.90	495.00	**	70.00	24.83	20.00	10.00	10.00	15.00
11A	"	2 275.00	1*	450.00	70.00	22.90	495.00	**	70.00	24.83	20.00	10.00	10.00	15.00
12A	"	2 275.00	1*	450.00	70.00	22.90	495.00	**	70.00	24.83	20.00	10.00	10.00	15.00
13A	"	2 275.00	1*	900.00	70.00	19.80	900.00	**	70.00	49.66	20.00	10.00	10.00	15.00
14A	"	2 275.00	1*	900.00	70.00	19.80	900.00	**	70.00	49.66	20.00	10.00	10.00	15.00
17A	"	2 600.00	1*	600.00	70.00	25.80	660.00	**	70.00	28.08	20.00	10.00	10.00	15.00
18A	"	3 575.00	1*	1 050.00	70.00	31.30	1 155.00	**	70.00	34.28	20.00	10.00	10.00	15.00
19A	"	2 925.00	1*	625.00	70.00	23.80	687.50	**	70.00	25.91	20.00	10.00	10.00	15.00
1B	"	14 073.00	1*	1 000.00	210.00	8.09	1 100.00	**	210.00	8.76	20.00	10.00	10.00	15.00
TOTAIS		125517.50		27 925.00	1 400.00		30 717.50		1 400.00					

* - ESTÁ PREVISTA A CONSTRUÇÃO DE ESCRITÓRIOS OU SIMILARES NO 2º PISO, CUJA ÁREA NÃO DEVERÁ ULTRAPASSAR EM 10% DA ÁREA DO PAVILHÃO.
 ** - INCLUI 10% DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO ADICIONAIS.



MUNICÍPIO DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO SERVIÇO TÉCNICO - Rua S. FRANCISCO - Tel. 3719188 - 3719189 FAX: 3719180-3719181		MUNICÍPIO DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO Título da obra LOTEAMENTO INDUSTRIAL DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO		Proc. Sec. DOPAU Data DEZEMBRO 2020 Arq.
Proj. Lev. Top. Des. Cop. Orç. Verif.	Designação	Local FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO	Folha nº 1	
Escala 1 : 2000				

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

PROPOSTA

ALTERAÇÃO DO LOTEAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL

DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO

CRIAÇÃO DE UM NOVO LOTE N.º 1B

JANEIRO DE 2021



ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	OBJETIVO	4
3.	ENQUADRAMENTO	5
4.	ENQUADRAMENTO LEGAL	5
5.	PROCEDIMENTOS	6
6.	DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA ALTERAÇÃO A EFETUAR.....	7
7.	PROPOSTA DE DECISÃO	11
8.	CONCLUSÃO	12
9.	BIBLIOGRAFIA	14
10.	ANEXOS	15

1. INTRODUÇÃO

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....).

Atualmente, as Áreas de Acolhimento Empresarial são muito mais do que meras zonas industriais. Mais do que um ativo diferenciador na capacidade de atração de investimento, as AAE consubstanciam uma estratégia municipal de gestão dos espaços públicos e de promoção da atividade económica.

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, etc.. 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, as empresas procuram atualmente algo de diferenciador entre as diversas AAE, 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.

No entanto, este novo paradigma de Áreas de Acolhimento Empresarial ainda é pouco mais do que uma miragem, na maior parte dos casos. Efetivamente, grande parte das 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 AAE, 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.

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 de Alteração do Loteamento da **Zona Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo**, doravante designada de **Área de Acolhimento Empresarial (AAE)**, tem como objetivo a criação de um novo lote, designado de lote n.º **1B**, em frente à entrada principal da AAE de FCR, no acesso a partir da Estrada Nacional N332. O novo lote, com uma área de 14073 m², abrange as áreas dos lotes, 15A e 16A, uma área contígua ao lote n.º 1, que anteriormente (na 1.ª fase do loteamento da AAE de FCR) estava destinada a

Equipamento e uma área, contígua aos lotes n.º 1A e 16A, que anteriormente (na 2.ª fase do loteamento da AAE de FCR) estava destinada a Zona Verde.

3. ENQUADRAMENTO

Na sequência da Desafetação do Domínio Público Municipal para o Domínio Privado do Município de duas parcelas de terreno da AAE de FCR, aprovada pela Assembleia Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo em Sessão Ordinária realizada no dia 18/12/2020, sob proposta da Câmara Municipal, tendo em vista a sua utilização como áreas de construção, para que seja possível criar um novo lote na AAE de FCR, será agora necessário proceder a uma Alteração do Loteamento da AAE de FCR, promovida pelo Município, ao abrigo do disposto no artigo 27.º do RJUE.

4. ENQUADRAMENTO LEGAL

De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 27.º do RJUE, os termos e as condições da licença nas operações de loteamento, podem ser alterados a requerimento do interessado. O n.º 7 do artigo 27.º do RJUE refere que, nas operações de loteamento, a alteração da licença dá lugar a um aditamento ao alvará que deve ser comunicada oficiosamente à Conservatória do Registo Predial competente para efeitos de averbamento.

No entanto, neste caso particular, o novo lote, que se pretende criar, abrange simultaneamente as áreas abrangidas pelos dois alvarás que licenciaram as duas fases do loteamento da AAE de FCR (alvará n.º 1/2000/1.ª fase e alvará n.º 2/2004/2.ª fase). Neste sentido, será necessário criar um novo alvará para o conjunto das áreas abrangidas pelos dois atuais alvarás de loteamentos da AAE de FCR.

De acordo com o n.º 5 do artigo 7.º do RJUE, as operações de loteamento, ou as alterações das licenças das operações de loteamento, promovidas pelas autarquias locais, em área não abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor, são submetidas a consulta pública, nos termos estabelecidos no RJIGT, com as necessárias adaptações, exceto no que se refere aos períodos de anúncio e de duração da consulta pública que são, respetivamente, de 8 dias e de 15 dias.

Nos termos do n.º 8 do artigo 27.º do RJUE, as alterações à licença de operações de loteamento, com ou sem variação do número de lotes, que se traduzam na variação das

áreas de implantação, de construção ou variação do número de fogos até 3 %, desde que observem os parâmetros urbanísticos ou utilizações constantes de plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, são aprovadas por simples deliberação da câmara municipal.

5. PROCEDIMENTOS

O novo lote n.º **1B**, que se pretende criar na AAE de FCR, abrange as áreas dos lotes 15A e 16A, uma área contígua ao lote n.º 1, que anteriormente estava destinada a Equipamento, e uma área, contígua aos lotes n.º 1A e 16A, que anteriormente estava destinada a Zona Verde.

O n.º 2 do artigo 27.º do RJUE estabelece que a alteração da licença é precedida de consulta pública, quando a mesma esteja prevista em regulamento municipal ou quando sejam ultrapassados os limites previstos no n.º 2 do artigo 22.º do RJUE. No caso particular do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Figueira de Castelo Rodrigo (RMUE), a sua alínea a) do artigo 6.º estabelece que, só são dispensados de consulta pública as operações de loteamento que não excedam os 4 ha. Logo como, a área referente ao loteamento da ZI_FCR ultrapassa os 4 ha, esta alteração da licença do loteamento da ZI_FCR terá de ser sujeita a consulta pública.

Não obstante, de acordo com o n.º 3 do artigo 27.º do RJUE, a alteração da licença de operação de loteamento não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará de loteamento da AAE de FCR.

Em suma: os procedimentos a efetuar são os seguintes:

- Alteração da Planta de Síntese do novo loteamento da AAE de FCR - criação de um novo lote;
- Alteração do Quadro Síntese das áreas totais referente à ocupação do solo;
- Alteração da licença da Operação de loteamento da ZI de FCR – criação de um novo alvará para o conjunto das áreas abrangidas pelos dois loteamentos (1.ª e 2.ª fases da AAE de FCR);
- Registo do novo alvará na Conservatória do Registo Predial;
- Alteração do Regulamento do loteamento da AAE de FCR.

Importa salientar que as alterações regulamentares também estão sujeitas a um período de consulta pública, sendo a sua aprovação uma competência da Assembleia Municipal, sob proposta da câmara municipal.

6. DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA ALTERAÇÃO A EFETUAR

A presente Proposta de Alteração da Licença do Loteamento da AAE de FCR tem como objetivo a criação de um novo lote, designado de lote n.º **1B**, com uma área de 14073 m².

Este novo lote n.º **1B** abrange as áreas dos lotes 15A e 16A, uma área contígua ao lote n.º 1, que anteriormente estava destinada a Equipamento, e uma área, contígua aos lotes n.º 1A e 16A, que anteriormente estava destinada a Zona Verde.

Com a criação do novo lote n.º **1B**, serão eliminados os lotes n.º 15A e n.º 16A, sendo a respetivas áreas anexadas à área do novo lote.

O novo lote a criar, com a designação de lote n.º **1B**, terá as seguintes características:

- Área do lote: 14073 m²;
- Área do Pavilhão: 1000 m²;
- Área dos anexos: 210 m²;
- Índice de Ocupação: 8,6 %;
- N.º de Pisos: 1;
- Área máx. de Construção (inclui 10% de área de construção adicional): 1100 m².

No novo lote n.º 1B, a área máxima de construção admitida inclui um pavilhão, com uma área de 1100.00 m² e um anexo com área coberta de 210.00 m². No pavilhão, com um piso, existe a possibilidade de construir um escritório ou similar no interior do pavilhão, num 2.º piso, cuja área não deverá ultrapassar 10% da área de implantação.

De acordo com o disposto na alínea c) do artigo 17.º do PDM de Figueira de Castelo Rodrigo (regime de cedências), aprovado pela RCM n.º 33/95, de 10/04/95, deverá haver, para veículos ligeiros, um lugar de Estacionamento por cada 150 m² de área industrial e/ou armazéns e a área total de estacionamento para veículos pesados deverá ser, no mínimo, 20% da área total destinada a Estacionamento.

Contudo, a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, que estabeleceu os parâmetros de dimensionamento nos espaços destinados a Indústria e/ou Armazéns, é mais exigente. De acordo com o disposto na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março:

- Espaços Verdes: 23 m²/ 100 m² a.c. ind./arm.;
- Espaços de Equipamento: 10 m²/ 100 m² a.c. ind./arm.,
- Estacionamento (privado): 1 lugar/75 m² a.c. ind./arm (veículos ligeiros) e 1 lugar por cada 500 m²/ 100 m² a.c. ind./arm. (veículos pesados – mínimo: 1 lugar/lote);
- Estacionamento (público): O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores, constantes na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março é acrescido de 20 % para estacionamento público.

No caso particular do loteamento da AAE de FCR, após a construção do pavilhão no novo lote n.º 1B, a área total de construção no loteamento da zona industrial de Figueira de Castelo Rodrigo passará a ser de 32117,50 m².

Assim, fazendo os cálculos, de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março:

- A área destinada a Espaços Verdes deverá ser, no mínimo: 23 m²/ 100 m² a.c. ind./arm. x 32117,50 m² a.c. ind./arm. = 7387,03 m² (*);
- A área destinada a Equipamento deverá ser, no mínimo: 10 m²/ 100 m² a.c. ind./arm. x 32117,50 m² a.c. ind./arm. = 3211,75 m² (**)
- A área destinada a Estacionamento deverá ser, no mínimo:
 - Estacionamento privado/ligeiros: 1 lugar/75 m² a.c. ind./arm.;
 - Estacionamento privado/pesados: 1 lugar/500 m²/100 m² a.c. ind./arm..

De acordo com a Portaria supracitada, estes valores, referidos anteriormente, são acrescidos de 20% para o **estacionamento público**.

Situação existente na atual AAE de FCR:

- Áreas destinadas a Espaços Verdes:
 - 1.ª fase: (4497,60 m² + 18675,25 m²) = 23172,85 m²;
 - 2.ª fase: 20688,00 m².

Área total de zona verde na atual AAE de FCR: 23172,85 + 20688,00 = 43860,85 m².

- Áreas destinadas a Equipamento:
 - 1.ª fase: 4323,20 m²;
 - 2.ª fase: 10232,00 m².

Área total de Equipamento na AAE de FCR: $4323,20 + 10232,00 = 14555,20 \text{ m}^2$.

• Áreas destinadas a Estacionamento:

- 1.ª fase: $2337,50 \text{ m}^2$;
- 2.ª fase: $2030,00 \text{ m}^2$.

Área total destinada a Estacionamento = $4367,50 \text{ m}^2$ (*)**.

▪ Total de lugares de Estacionamento na 1.ª fase:

PRIVADO		PÚBLICO	
PESADOS	LIGEIOS	PESADOS	LIGEIOS
10	70	13	94

▪ Total de lugares de Estacionamento na 2.ª fase:

PRIVADO		PÚBLICO	
PESADOS	LIGEIOS	PESADOS	LIGEIOS
19	152	17	76

▪ Total de lugares de Estacionamento (1.ª fase e 2.ª fases):

PRIVADO		PÚBLICO	
PESADOS	LIGEIOS	PESADOS	LIGEIOS
29	222	30	170

* * *

Após a desafetação das duas parcelas de terreno, destinadas anteriormente a Equipamento (1.ª fase), com uma área de $4323,20 \text{ m}^2$, e a Espaços Verdes (2.ª fase), com uma área de $5200,00 \text{ m}^2$, retirando à área total destinada a Espaços Verdes (**$43860,85 \text{ m}^2$**), a área correspondente à parcela de $5200,00 \text{ m}^2$, ficamos com uma área verde total de $43860,85 - 5200,00 = 38660,85 \text{ m}^2$, um valor superior ao valor mínimo definido na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março para os Espaços Verdes, que é de $7387,03 \text{ m}^2$ (*).

De igual modo, retirando a área de $4323,20 \text{ m}^2$, que estava destinada a Equipamento na 1.ª fase, à área total destinada a Equipamento (**$14555,20 \text{ m}^2$**), ficamos com uma área de Equipamento de $10232,00 \text{ m}^2$ (superior ao valor mínimo definido pela Portaria para as áreas de Equipamento, que é de $3211,75 \text{ m}^2$ (**)).

Após a criação do novo lote n.º 1B, de acordo com a com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, terão de ser garantidos mais alguns lugares de Estacionamento. Assim:

- **Estacionamento privado destinado a veículos ligeiros:** 1 lugar por cada 75 m² a.c. ind./arm. x 1000 m² = 13 lugares. Por conseguinte, com a criação de um novo lote com 1000 m², deverão ser criados 13 lugares adicionais destinados ao estacionamento privado para veículos ligeiros;
- **Estacionamento privado para os veículos pesados:** 1 lugar por cada 500 m²/100 m² a.c. ind./arm. x 1000 m² = 2 lugares. Por conseguinte, com a criação de um novo lote com 1000 m², deverão ser criados 2 lugares adicionais destinados ao estacionamento privado para veículos pesados.

Os valores, referidos anteriormente, deverão ser acrescidos de 20% para o estacionamento público. Assim:

- **Estacionamento público/ligeiros:** 0,20 x 13 lugares = 2,6 lugares = 3 lugares. Por conseguinte, o Estacionamento público destinado a veículos ligeiros deverá aumentar 3 lugares;
- **Estacionamento público/pesados:** 0,20 x 2 lugares = 0,4 lugares. Por conseguinte, o Estacionamento público destinado a veículos pesados deverá aumentar 1 lugar.

Considerando o valor médio de 11,25 m² (2,25 x 5 m²) para um lugar de estacionamento de um veículo ligeiro e o valor médio de 21 m² (8,5 x 2,42 m²) para um lugar de estacionamento de um veículo pesado, então, tem-se:

- Os 13 lugares referentes ao estacionamento privado de veículos ligeiros correspondem a uma área de 146,25 m²;
- Os 2 lugares, referentes ao estacionamento privado de veículos pesados, correspondem a uma área de 42 m²;
- Os 3 lugares, referentes ao estacionamento público de veículos ligeiros, correspondem a 33,75 m²;
- O lugar de estacionamento público de veículos pesados corresponde a 21 m².

Assim, após a criação do novo lote n.º **1B**, a área destinada a Estacionamento deverá aumentar no valor de 243 m² (146,25 + 42 + 33,75 + 21).

Por conseguinte, após a criação do novo lote na AAE de FCR, a área total destinada a Estacionamento será: $4367,50 \text{ m}^2$ (o valor atual ***) + $243 \text{ m}^2 = 4610,50 \text{ m}^2$.

Importa lembrar que, tal como já foi referido anteriormente, de acordo com o disposto na alínea c) do artigo 17.º do PDM de Figueira de Castelo Rodrigo, a área total de estacionamento para veículos pesados deverá ser, no mínimo, 20% da área total destinada a Estacionamento, ou seja: $4610,50 \text{ m}^2 \times 0,20 = \mathbf{922,1 \text{ m}^2}$.

Neste caso concreto, após a criação do novo lote, terão de ser criados mais 3 lugares destinados a Estacionamento de veículos pesados. Assim, os valores referentes ao número total de lugares destinados a Estacionamento são os constantes no quadro seguinte:

PRIVADO		PÚBLICO	
PESADOS	LIGEIOS	PESADOS	LIGEIOS
31	235	31	173

Neste sentido, após a criação do novo lote, a área total destinada a Estacionamento de veículos pesados será a seguinte:

- 31 lugares de Estacionamento privado de pesados x $21 \text{ m}^2/\text{pesados} = 651 \text{ m}^2$;
- 31 lugares de Estacionamento público de pesados x $21 \text{ m}^2/\text{pesados} = 651 \text{ m}^2$.

Assim, após a criação do novo lote, a área total destinada a Estacionamento de veículos pesados será de **1365 m^2** ($651 + 651 + 42 + 21$), um valor superior ao valor mínimo estabelecido pelo PDM (**$922,1 \text{ m}^2$**).

7. PROPOSTA DE DECISÃO

A presente proposta consiste na criação de um novo lote na AAE de FCR numa parcela de terreno, localizada em frente à entrada principal da ZI de FCR, no acesso a partir da Estrada Nacional N332, que abrange as áreas dos lotes n.º 15A e 16A, uma área que anteriormente estava destinada a Equipamento (contígua ao lote n.º 1) e uma área que anteriormente estava destinada a Zona Verde (contígua aos lotes n.º 1A e 16A).

Para o efeito, terá de se proceder a uma alteração das licenças (alvarás) dos loteamentos (1.ª e 2.ª fases). Na prática, dada a localização do novo lote, que abrange as áreas dos dois alvarás da AAE de FCR, não irá ser efetuado um aditamento aos referidos

alvarás (1.^a e 2.^a fases) – terá de ser criado um novo alvará para o conjunto do loteamento da AAE de FCR.

No âmbito deste processo de criação do lote n.º **1B**, serão eliminados o lote n.º 15A e o lote n.º 16A, sendo as respetivas áreas anexadas à área do novo lote criado, com a designação de lote n.º **1B**.

O novo lote n.º **1B** terá as seguintes características:

- Área do lote: 14073 m²;
- Área do Pavilhão: 1000 m²;
- Área dos anexos: 210 m²;
- Índice de Ocupação: 8,6 %;
- N.º de Pisos: 1;
- Área máxima de Construção (+ 10% de área de construção adicional): 1100 m².

8. CONCLUSÃO

Atendendo à inexistência de lotes com a dimensão adequada à pretensão do requerente, propõe-se a criação de um novo lote na AAE de FCR com as dimensões adequadas para o efeito. A criação deste novo lote, com uma área de 14073 m², implica a eliminação dos lotes n.º 15A e n.º 16A, sendo as respetivas áreas anexadas à área do novo lote criado, e uma redução da área total destinada a Equipamento e Zona Verde. No entanto, as áreas totais destinadas a Equipamento e Zona Verde continuam a ser superiores ao valor mínimo definido pela legislação.

A criação do novo lote n.º 1B não afeta significativamente as áreas destinadas a Equipamento e a Zona Verde na AAE de FCR.

A presente proposta de alteração da licença das operações de loteamento, aprovadas pelos alvarás n.º 1/2000 e n.º 2/2004, conforma-se com o disposto no Plano Diretor Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo, nomeadamente, no que respeita às áreas de cedência.

Todos os índices urbanísticos, definidos no Regulamento da AAE de FCR, para os restantes lotes, serão mantidos.



Figueira de Castelo Rodrigo, janeiro de 2021.

Os Técnicos Superiores

António Alberto Raposo Morgado

Maria Manuela Lourenço Maia

9. 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;
- <https://correiodominho.pt/cronicas/areas-de-acolhimento-empresarial-um-novo-paradigma/10976>
- <http://repositorium.sdum.uminho.pt/handle/1822/18205>
- <https://www.ccdr-n.pt/regiao-norte/apresentacao/1156/ccdr-n-actualiza-plataforma-online-com-dados-das-areas-de-acolhimento->
- <https://www.ccdr-n.pt/areas-acolhimento-empresarial>
- <http://www.apdr.pt/siteRPER/numeros/RPER41/41.1.pdf>
- <https://www.cim-regiaodecoimbra.pt/investir/espacos-de-acolhimento-empresarial/>
- <https://www.dn.pt/lusa/governo-apoia-novas-areas-industriais-na-regiao-centro-com-39-milhoes-de-euros-8685111.html>

10. ANEXOS



		MUNICÍPIO DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO	
		LOTEAMENTO INDUSTRIAL DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO	
			
			

QUADRO SÍNTESE: ALTERAÇÃO DO LOTEAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL DE FCR - dezembro 2020

N.º de LOTES	TIPOLOGIA DE OCUPAÇÃO (***)	ÁREA do LOTE (m²)	N.º de PISOS (*)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (m²)		ÍNDICE de OCUPAÇÃO (%)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²) (**)		ÍNDICE de OCUPAÇÃO (%)	AFASTAMENTOS REGULAMENTARES (m)			
				PAVILHÃO	ANEXOS		PAVILHÃO	ANEXOS		FRENTE	ESQUERDO	DIREITO	TARDOZ
1	Indústria/Armazém	18200,00	1	5500,00	-	30,22	6050,00	-	33,25	20,00	15,00	15,00	20,00
2	Indústria/Armazém	18028,00	1	4500,00	-	24,96	4950,00	-	27,46	20,00	15,00	15,00	20,00
3	Indústria/Armazém	6385,00	1	1050,00	-	16,44	1155,00	-	18,09	20,00	15,00	15,00	20,00
4	Indústria/Armazém	5453,50	1	1050,00	-	19,26	1155,00	-	21,18	20,00	15,00	15,00	20,00
5	Indústria/Armazém	4522,00	1	1050,00	-	23,22	1155,00	-	25,55	20,00	15,00	15,00	20,00
6	Indústria/Armazém	13506,00	1	4000,00	-	29,62	4400,00	-	32,58	20,00	15,00	15,00	20,00
7	Indústria/Armazém	4550,00	1	1200,00	-	26,37	1320,00	-	29,01	20,00	15,00	15,00	20,00
1A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
2A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
3A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
4A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
5A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
6A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
7A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
8A	Indústria/Armazém	2185,00	1	450,00	70,00	22,65	495,00	70,00	25,86	20,00	10,00	10,00	15,00
9A	Indústria/Armazém	2215,00	1	450,00	70,00	22,35	495,00	70,00	25,51	20,00	10,00	10,00	15,00
10A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
11A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
12A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
13A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
14A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
15A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	495,00	21,76	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
16A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	495,00	21,76	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
17A	Indústria/Armazém	2600,00	1	600,00	70,00	25,77	660,00	70,00	28,08	20,00	10,00	10,00	15,00
18A	Indústria/Armazém	3575,00	1	1050,00	70,00	31,33	1155,00	70,00	34,27	20,00	10,00	10,00	15,00
19A	Indústria/Armazém	2925,00	1	625,00	70,00	23,80	687,50	70,00	25,90	20,00	10,00	10,00	15,00
1B	pavilhão industrial	14073,00	1	1000,00	210,00	8,6	1100,00	210,00	8,76	20,00	10,00	10,00	15,00
TOTALS		125517,50		27925,00	1400,00		30717,50	1400,00					
				TOTAL - ÁREA IMPLANTAÇÃO	29325,00		TOTAL - ÁREA CONSTRUÇÃO	32117,50					

* Está prevista a construção de escritórios ou similares no 2.º piso, cuja área não deverá ultrapassar em 10% a área do pavilhão

** Inclui 10% de área de construção adicionais

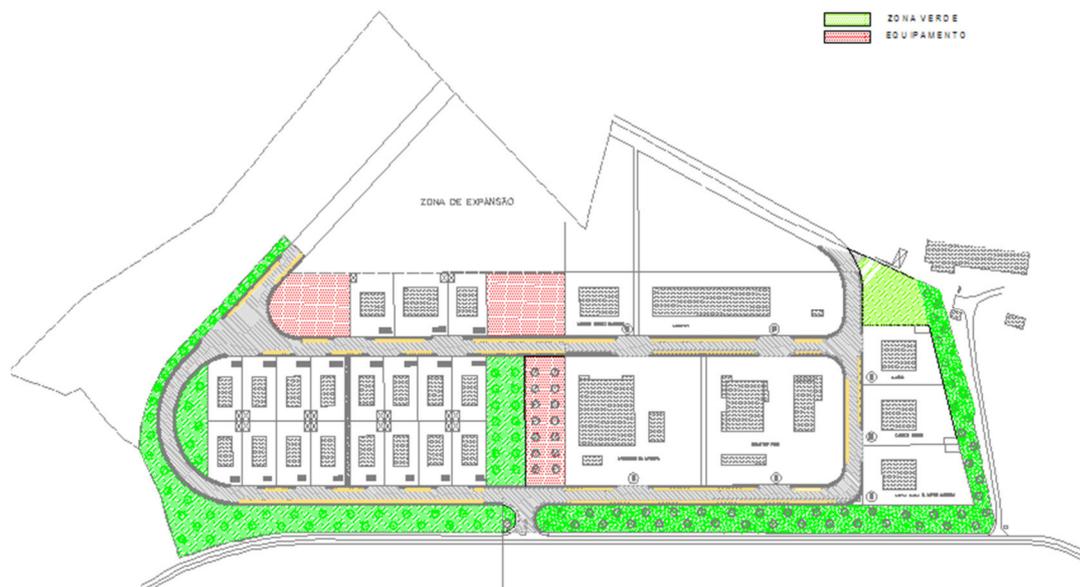
*** Indústria, armazenagem, comércio e serviços, operação de gestão de resíduos e reciclagem, desde que devidamente licenciadas pelas autoridades competentes

Áreas totais

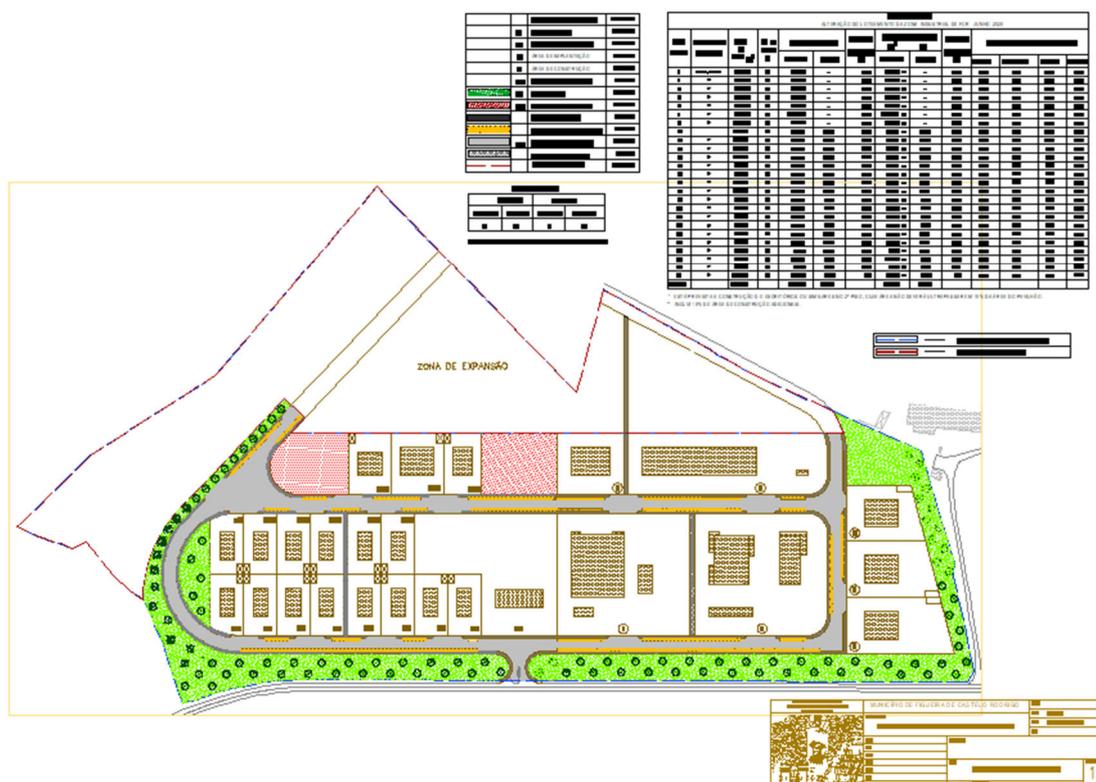
	S ₁	ÁREA A LOTEAR	198982,15 m ²
	S _L	ÁREA TOTAL DOS LOTES	125517,50 m ²
	A ₀	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	29325,00 m ²
	A _j	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	32117,50 m ²
	S _{i/n}	ÁREA MÉDIA DOS LOTES	5020,70 m ²
	ZV	ZONA VERDE	38660,85 m ²
	S _{eq}	EQUIPAMENTO	10232,00 m ²
		ÁREA DE PASSEIOS	9125,00 m ²
		ÁREA DE ESTACIONAMENTO	4610,50 m ²
	S _{arr}	ÁREA DE ARRUAMENTOS	28158,50 m ²
		PASSAGENS PEDONAIS	1638,00 m ²

Estacionamentos

ESTACIONAMENTO			
PRIVADO		PÚBLICO	
PESADOS	LIGEIOS	PESADOS	LIGEIOS
31	235	31	173



Planta de Síntese do Loteamento da AAE de FCR – Situação existente



Planta de Síntese do Loteamento da AAE de FCR após a criação de novo

Divisão de Obras, Planeamento e Urbanismo
Unidade de Obras, Planeamento e Ambiente

REGULAMENTO

LOTEAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO

JANEIRO DE 2021

ZONA INDUSTRIAL DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO

REGULAMENTO

dezembro 2020

Artigo 1.º

Objetivo, âmbito e vigência

1 — O presente regulamento faz parte integrante da Área de Acolhimento Empresarial (AAE) de Figueira de Castelo Rodrigo e tem como objetivo estabelecer as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação e uso do solo dentro dos limites da sua área de intervenção tendo em vista a prevenção dos riscos e inconvenientes resultantes da laboração dos estabelecimentos industriais, comerciais ou de serviços, a salvaguarda da saúde pública e dos trabalhadores, a segurança de pessoas e bens, a higiene e segurança dos locais de trabalho, o correto ordenamento do território e a qualidade do ambiente.

2 — As empresas a instalar na área de intervenção da Área de Acolhimento Empresarial de Figueira de Castelo Rodrigo ficam sujeitas às regras disciplinares definidas no Regime de Exercício da Atividade Industrial (REAI), aprovado pelo Decreto-Lei nº 209/2008, de 29 de outubro. A aprovação do Sistema da Indústria Responsável (SIR), pelo Decreto-Lei nº 169/2012, de 1 de agosto, introduziu um novo paradigma do licenciamentos industrial, com as alterações aprovadas pelo Decreto-Lei n.º 73/2015, de 11 de maio.

3 — As disposições contidas no presente regulamento entram em vigor logo que o mesmo seja registado pela Direção Geral do Território e após a publicação em Diário da República da planta de síntese e do regulamento Área de Acolhimento Empresarial (AAE) de Figueira de Castelo Rodrigo.

Artigo 2.º

Composição

O presente regulamento tem como anexos:

- Anexo A: Quadro síntese da ocupação do solo, áreas totais e estacionamento;
- Anexo B: Alteração ao Regulamento Municipal para a compra e venda de lotes de terreno no Loteamento Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo (Edital n.º 1011/2015);
- Anexo C: Regulamento Municipal de Utilização de Incubadora de Oficinas e Indústria (Edital n.º 965/2015);
- Anexo D: Regulamento Municipal de Incentivo à Fixação de Indústria na Zona Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo (Edital n.º 1182/2015).

Artigo 3.º

Definições

Para efeito de aplicação do presente regulamento são adotados os indicadores e parâmetros urbanísticos a seguir indicados, com as respetivas definições:

Superfície de Terreno (S) — É a área da projeção do terreno no plano horizontal de referência cartográfica;

Superfície do Lote (Slote) — É a área do solo de uma unidade cadastral mínima e formatada para a utilização urbana, confinante com a via pública e destinado a construção com frente não inferior a 30 metros. São numerados de acordo com a planta de síntese, dispõem de um número matricial e são registados na Conservatória do Registo Predial de Figueira de Castelo Rodrigo, com fins únicos de construção;

Superfície dos Arruamentos (Sarr) — É a área do solo ocupada por arruamentos, e traduz-se pelo somatório das áreas das faixas de rodagem e passeios públicos;

Superfície dos Equipamentos (Seq) — É a área do solo por equipamentos;

Área de Implantação das Construções (Ao) — É a área do solo ocupada por edifícios;

Área de Construção ($\sum A_j$) — É o somatório das áreas dos pavimentos cobertos a todos os níveis j da edificação;

Índice de Utilização (i) — É o quociente entre a área de construção ($\sum A_j$) e a superfície do lote (Slote) isto é: $i = (\sum A_j \times \text{Slote})$.

Porcentagem de Ocupação do Lote (p) — É o quociente entre a área de implantação das construções (Ao) e a superfície do lote, expresso em forma de percentagem: $p = \text{Ao}/\text{Slote}$.

Alinhamento — É a linha e plano que determina a implantação das edificações;

Volumetria e Cércea Volumétrica (v) — É o espaço contido pelos planos que não podem ser intercetados pela construção;

Índice Volumétrico (iv) — É o quociente entre o volume do espaço ocupado pelos edifícios e a área do lote, expressa-se em m^3/m^2 e pela relação: $iv = V/\text{Slote}$.

Artigo 4.º

Caracterização e ocupação dos lotes

1 — É permitida a instalação na da Área de Acolhimento Empresarial de Figueira de Castelo Rodrigo de atividades de indústria, armazenagem, comércio e serviços e operação de gestão de resíduos e reciclagem, desde que devidamente licenciadas pelas autoridades competentes.

2 — A execução dos edifícios, assim como de quaisquer obras de construção, ampliação, alteração ou demolição deverão respeitar os regulamentos gerais e específicos da construção e os parâmetros que se seguem:

- a) A percentagem de ocupação de lote (p) não poderá ser superior a 50% da sua área;
- b) A implantação dos edifícios deverá respeitar os afastamentos mínimos de 20 metros ao limite frontal, 10 metros aos limites laterais e 15 metros ao limite posterior;
- c) O índice volumétrico (iv) não poderá, por cada lote, ser superior a $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

3 — A habitação é interdita, mesmo quando integrada em dependências ou edifícios fabris.

4 — Cada lote deverá dispor obrigatoriamente de espaços para estacionamento automóvel na proporção de 1 lugar por cada 75 m² de área de construção.

5 — As edificações não poderão ter uma frente contínua ou profundidade superior 50 metros, salvo instalações técnicas devidamente justificadas ou unidades cujo *lay-out* assim o obrigue.

6 — Os projetos das construções devem ser apresentados conjuntamente com os projetos de muros, das redes de saneamento (águas residuais domésticas e industriais), de águas pluviais, de águas domésticas, de instalação elétrica e eletromecânica e dos sistemas depuradores.

7 — O carregamento, descarregamento ou depósito de matérias deverá efectuar-se no interior de cada lote de forma a evitar-se a deposição de materiais que possam ser arrastados para o exterior do lote e afete a funcionalidade das redes, nomeadamente vias e coletores pluviais e o bom aspeto do(s) empreendimento(s).

8 — Os pavimentos deverão ser drenados por forma a que as águas pluviais ou de limpeza sejam facilmente encaminhados para as sarjetas que ligam à rede geral e, quando justificável, poderão ser exigidos tratamentos às águas de escorrência ou de lavagem.

9 — Deverá ser assegurado o acesso de viaturas de bombeiros a todos os pontos das instalações por forma a garantir a segurança contra incêndios.

Artigo 5.º

Caracterização e ocupação do lote de serviços de apoio

1 — A execução de edificação no lote de serviço de apoio, assim como qualquer obra de construção, ampliação, alteração ou demolição, deve respeitar os regulamentos em vigor, nomeadamente o RGEU e os parâmetros que se seguem:

- a) **Percentagem de ocupação do lote** (p) inferior a 35% da respetiva área;
- b) A implantação do(s) edifício(s) deverá respeitar os **afastamentos mínimos** de 20 m ao limite frontal, 10 m aos limites laterais e 15 m ao limite posterior;
- c) O **Índice de Utilização** (i) não poderá ser superior a 0.5;
- d) O número máximo de pisos admitido é de 1.

2 — Deverá dispor obrigatoriamente de espaços para estacionamento automóvel na proporção de 1 lugar por cada 75 m² de área de construção.

Artigo 6.º

Zonas verdes de enquadramento e proteção

1 — A modelação do terreno e a implantação dos edifícios terão em atenção o definido no Loteamento Industrial no que se refere aos declives naturais do terreno e ao coberto vegetal, evitando tanto quanto possível, movimentos de terra.

2 — O município de Figueira de Castelo Rodrigo, após a apreciação da implantação do(s) futuro(s) edifício(s) do empreendimento industrial, reserva o direito de determinar zonas onde a vegetação deve ser mantida dentro de cada lote, não devendo esta no entanto prejudicar o pleno funcionamento da empresa ou tornar-se potencialmente perigosa ou ameaçadora de qualquer acidente. Considera-se no entanto que 20% da área do lote, não deverá ser impermeabilizada.

3 — O município deve assegurar o arranjo das zonas verdes públicas comuns que deverão ter

como finalidade a proteção e o enquadramento paisagístico, sendo apenas de admitir a sua utilização para funções de apoio ao desporto ou lazer, desde que autorizadas para o efeito.

Artigo 7.º

Área de reserva

1 — A área de reserva, destina-se a expansão futura da zona industrial, sendo interdito o seu uso ou abate de árvores existentes nessas parcelas, bem como, alterações da topografia geral do terreno por meio de escavações ou aterros, enquanto não for aprovado o Loteamento Industrial.

2 — A ocupação da área de reserva, sujeita a Loteamento Industrial, só deverá processar-se após a entrada em atividade de pelo menos 50% das empresas previstas no presente plano.

Artigo 8.º

Infraestruturas básicas

1 — O município deve garantir a execução, a conservação e o bom funcionamento das infraestruturas básicas a seguir indicadas, de acordo com os projetos aprovados:

- a) Rede viária;
- b) Rede de abastecimento de água;
- c) Rede de drenagem de águas residuais;
- d) Estação de tratamento de águas residuais (ETAR);
- e) Rede de drenagem de águas pluviais;
- f) Rede elétrica de baixa tensão;
- g) Rede elétrica de média tensão e alta tensão;
- h) Rede de abastecimento de gás;
- i) Rede de telecomunicações.

2 — O Município deve assegurar a recolha dos resíduos sólidos urbanos.

3 — Deve ser ainda assegurado o fornecimento, em perfeitas condições, dos bens como água, eletricidade e telecomunicações, pelas entidades competentes.

4 — A utilização de outras fontes de energia, para além das referidas (nomeadamente gás combustível, bombas de calor, para a produção de frio e calor, energia eólica, solar fotovoltaica e solar térmica, ou outra(s), deverá ser objeto de apreciação própria e respeitar os condicionalismos e licenciamentos existentes.

5 — A retenção ou utilização de gases sob pressão, combustíveis ou não, deve ser apreciada caso a caso.

6 — É interdita a abertura de poços ou a utilização de captações de água sem prévia autorização da entidade licenciadora com competência.

7 — As empresas deverão garantir a limpeza periódica, dentro do próprio lote, da rede de águas pluviais e da rede de saneamento de forma a evitar entupimentos e a degradação das redes.

8 — Da não observação do estipulado anteriormente, poderão resultar danos ou entupimentos da rede geral do Loteamento Industrial de que poderá ser responsabilizado o proprietário ou proprietários dos lotes, que os provocarem.

9 — A licença de laboração das diversas empresas só será passada após a execução da rede de saneamento e respetivo sistema de tratamento.

Artigo 9.º

Sistemas de despoluição

1 — Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes, quando exigíveis pela lei, por forma a evitar que os afluentes líquidos indevidamente tratados, poeiras leves, gases ou fumos tóxicos, ruídos em excesso ou odores demasiado incómodos sejam lançados na atmosfera, no solo ou nas linhas de água, para a rede de drenagem de águas residuais e rede de drenagem de águas pluviais.

2 — As indústrias de cuja laboração resulte à partida qualquer grau de poluição do meio ou que produzam efluentes residuais não compatíveis com o sistema geral de saneamento, só serão autorizadas após prova de que os métodos e sistemas de depuração a introduzir darão plena garantia de que a poluição será compatível com o meio recetor e permitam o respeito dos parâmetros definidos por lei.

3 — As entidades competentes farão a verificação *in-situ* dos sistemas despoluidores instalados e a determinação da eficiência do seu funcionamento, nomeadamente através da colheita de amostras nos efluentes gasosos, líquidos ou sólidos eliminados, para posterior caracterização analítica, devendo o empresário autorizar tais diligências.

4 — As empresas a instalar obrigam-se a realizar o pré-tratamento das águas residuais de modo a que as características do efluente lançado na rede pública seja compatível com o sistema geral e obedeça aos parâmetros definidos pelo Decreto-Lei n.º 236/98 de 1 agosto, que estabelece as normas, critérios e objetivos de qualidade com a finalidade de proteger o meio aquático e melhorar a qualidade das águas em função dos seus principais usos (este diploma revoga o Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de março).

5 — Fica reservado ao município o direito de não permitir a ligação à rede pública de águas residuais de determinadas indústrias poluidoras que possam comprometer o sistema geral de saneamento e depuração, ficando estas obrigadas a cumprir os parâmetros definidos pelo Decreto-Lei n.º 236/98 de 1 agosto.

6 — As empresas a instalar obrigam-se a realizar o tratamento aos seus efluentes gasosos lançados na atmosfera de forma a obedecerem aos parâmetros definidos pelo Decreto-Lei n.º 39/2018, que estabeleceu o regime da prevenção e controlo das emissões de poluentes para o ar (transpõe a Diretiva 2015/2193 da UE).

7 — As empresas a instalar deverão tomar as providências necessárias para que se respeitem os parâmetros definidos no Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de janeiro.

8 — O detentor de resíduos, qualquer que seja a sua natureza e origem, deve promover a sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação ou utilização de tal forma que não ponham em perigo a saúde humana nem causem prejuízo ao ambiente tal como se encontra estabelecido no Regime Geral da Gestão de Resíduos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 178/2006, de 5 de setembro, com as alterações estabelecidas pelo Decreto-lei n.º 152-D/2017, de 11 de dezembro.

9 — Os produtores de óleos usados deverão cumprir no que respeita a sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação o constante no Decreto-Lei n.º 153/2003 de 11 de julho, que estabeleceu o

regime jurídico da gestão de óleos usados, revogado pelo Decreto-Lei n.º 152-D/2017 de 11 de dezembro, e com as alterações introduzidas pelo Lei n.º 41/2019, de 21 de junho.

10 — Tendo em vista a prevenção dos riscos de acidentes graves que possam ser causados por certas atividades industriais, bem como a limitação das suas consequências para o homem e o ambiente, o Decreto-Lei n.º 204/93 de 3 de junho estabeleceu as normas relativas à prevenção dos riscos de acidentes graves que possam ser causados por certas atividades industriais. Este diploma foi revogado pelo Decreto-Lei n.º 164/2001 de 23 de maio. Neste sentido, todas as indústrias a instalar e eventualmente abrangidas pelos conceitos aí definidos deverão dar cabal cumprimento ao referido neste diploma.

11 — Todos os sistemas antipoluentes devem ser apresentados sob a forma de projeto às entidades com competência nessa matéria, sendo a sua aprovação condição necessária para a concessão da licença de laboração.

12 — Os prejuízos causados pela suspensão obrigatória do funcionamento dos sistemas antipoluentes são da inteira responsabilidade da própria empresa proprietária.

13 — A empresa proprietária é responsável pelos danos causados a terceiros pelo funcionamento não eficaz dos sistemas antipoluentes.

Artigo 10.º

Omissões ou dúvidas de interpretação

Quaisquer omissões ou dúvidas de interpretação e aplicação do presente regulamento serão resolvidas de acordo com a legislação em vigor, pelo município.

ANEXO A

QUADRO SÍNTESE - ALTERAÇÃO DO LOTEAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL DE FCR – DEZEMBRO 2020													
N.º de LOTES	TIPOLOGIA DE OCUPAÇÃO (***)	ÁREA do LOTE (m²)	N.º de PISOS (*)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (m²)		ÍNDICE de OCUPAÇÃO (%)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²) (**)		ÍNDICE de OCUPAÇÃO (%)	AFASTAMENTOS REGULAMENTARES (m)			
				PAVILHÃO	ANEXOS		PAVILHÃO	ANEXOS		FRENTE	ESQUERDO	DIREITO	TARDOZ
1	Indústria/Armazém	18200,00	1	5500,00	-	30,22	6050,00	-	33,25	20,00	15,00	15,00	20,00
2	Indústria/Armazém	18028,00	1	4500,00	-	24,96	4950,00	-	27,46	20,00	15,00	15,00	20,00
3	Indústria/Armazém	6385,00	1	1050,00	-	16,44	1155,00	-	18,09	20,00	15,00	15,00	20,00
4	Indústria/Armazém	5453,50	1	1050,00	-	19,26	1155,00	-	21,18	20,00	15,00	15,00	20,00
5	Indústria/Armazém	4522,00	1	1050,00	-	23,22	1155,00	-	25,55	20,00	15,00	15,00	20,00
6	Indústria/Armazém	13506,00	1	4000,00	-	29,62	4400,00	-	32,58	20,00	15,00	15,00	20,00
7	Indústria/Armazém	4550,00	1	1200,00	-	26,37	1320,00	-	29,01	20,00	15,00	15,00	20,00
1A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
2A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
3A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
4A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
5A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
6A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
7A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
8A	Indústria/Armazém	2185,00	1	450,00	70,00	22,65	495,00	70,00	25,86	20,00	10,00	10,00	15,00
9A	Indústria/Armazém	2215,00	1	450,00	70,00	22,35	495,00	70,00	25,51	20,00	10,00	10,00	15,00
10A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
11A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
12A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
13A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
14A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
17A	Indústria/Armazém	2600,00	1	600,00	70,00	25,77	660,00	70,00	28,08	20,00	10,00	10,00	15,00
18A	Indústria/Armazém	3575,00	1	1050,00	70,00	31,33	1155,00	70,00	34,27	20,00	10,00	10,00	15,00
19A	Indústria/Armazém	2925,00	1	625,00	70,00	23,80	687,50	70,00	25,90	20,00	10,00	10,00	15,00
1B	pavilhão industrial	14073,00	1	1000,00	210,00	8,09	1100,00	210,00	8,76	20,00	10,00	10,00	15,00
TOTALS		125517,50		27925,00	1400,00		30717,50	1400,00					
			ÁREA TOTAL IMPLANTAÇÃO	29325,00		ÁREA TOTAL CONSTRUÇÃO	32117,50						

* Está prevista a construção de escritórios ou similares no 2.º piso, cuja área não deverá ultrapassar em 10 % a área do pavilhão

** Inclui 10% de área de construção adicionais

*** Indústria, armazenagem, comércio e serviços, operação de gestão de resíduos e reciclagem, desde que devidamente licenciadas pelas autoridades competentes

Áreas totais

	S _l	ÁREA A LOTEAR	198982,15 m²
	S _t	ÁREA TOTAL DOS LOTES	126394,50 m²
	A ₀	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	29325,00 m²
	A _j	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	32117,50 m²
	S _{j/n}	ÁREA MÉDIA DOS LOTES	5055,76 m²
	ZV	ZONA VERDE	38660,85 m²
	S _{eq}	EQUIPAMENTO	10232,00 m²
		ÁREA DE PASSEIOS	9125,00 m²
		ÁREA DE ESTACIONAMENTO	4610,50 m²
	S _{arr}	ÁREA DE ARRUAMENTOS	28158,50 m²
		PASSAGENS PEDONAIS	1638,00 m²

Estacionamentos

ESTACIONAMENTO			
PRIVADO		PÚBLICO	
PESADOS	LIGEIOS	PESADOS	LIGEIOS
31	235	31	173

ANEXO B

- Alteração ao Regulamento Municipal para a compra e venda de lotes de terreno no Loteamento Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo (Edital n. ° 1011/2015).

<https://cm-fcr.pt/wp-content/uploads/2018/10/Regulamento-Municipal-para-a-compra-e-venda-de-terreno-no-Lot.-Inds.-de-FCR.pdf>

ANEXO C

- Regulamento Municipal de Utilização de Incubadora de Oficinas e Indústria (Edital n. ° 965/2015).

<https://cm-fcr.pt/wp-content/uploads/2018/10/Regulamento-Municipal-de-Utilizacao-da-Inc.-de-Of.-e-Industria.pdf>

ANEXO D

- Regulamento Municipal de Incentivo à Fixação de Indústria na Zona Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo (Edital n. ° 1182/2015).

<https://cm-fcr.pt/wp-content/uploads/2018/10/Reg-IncentivoZI.pdf>