

Auilan

Projeto de Regulamento de Venda de Lotes na Zona Industrial de Carrazedo de Montenegro

Nota Justificativa

Com o presente projeto de regulamento pretende-se definir e regular a Zona Industrial de Carrazedo de Montenegro, incluindo os lotes, associado a atividades que diversifiquem a base económica da Vila e do Concelho de Valpaços, promovendo a criação de emprego qualificado aliado a características que permitam gerar maior valor acrescentado.

À luz do preceituado no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, é de considerar que a regulação agora preconizada não traz consigo custos acrescidos, tendo sido acauteladas determinadas situações. Na verdade, tratando-se da venda de lotes a custos, e tendo subjacente um investimento que foi feito pela autarquia, impõe-se que a câmara municipal disponha de um meio legal de operar a sua reversão, nas situações em que os adquirentes não cumpram as normas que disciplinam a instalação das atividades permitidas pelo regulamento.

Assim, no uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa; n.º 1 e alínea m) do n.º 2 do artigo 23.º e alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, é elaborado o presente projeto de regulamento.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

Constitui legislação habilitante do presente regulamento, os artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa; n.º 1 e alínea m) do n.º 2 do artigo 23.º e alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro

Artigo 2.º

Objeto e âmbito territorial

1 - O presente regulamento estabelece as regras e os critérios que regem a construção, a transmissão e a utilização dos lotes, propriedade do município, localizados na Zona Industrial de Carrazedo de Montenegro.

2 - As condições de utilização dos lotes, dos prazos de instalação de indústrias e atividades permitidas aplicam-se a todos os adquirentes, a qualquer título, na vigência do presente regulamento.

3 - A Zona Industrial de Carrazedo de Montenegro, situada no lugar de Salgueiro de Baixo, Freguesia de Carrazedo de Montenegro e

Auilan

Curros e com uma área total de Lotes de 48 775,00 m², possui boas acessibilidade a partir de Carrazedo de Montenegro e das vias que a servem.

Artigo 3.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

As normas estabelecidas no presente Regulamento são cumulativas com as do Plano Diretor Municipal de Valpaços, sem prejuízo do estabelecido na Lei Geral ou especial.

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos de aplicação do presente regulamento, são consideradas as seguintes definições:

- a) Alinhamento frontal obrigatório - linha que em planta define a implantação frontal do edifício, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas com o plano horizontal dos lotes em causa;
- b) Lote - é uma porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente;
- c) Polígono de implantação - é a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar;
- d) Usos do edifício - são as atividades que são ou podem ser desenvolvidas nos lotes. Podem dividir-se em uso principal, atividade económica dominante, e em usos complementares, que são outras atividades consideradas compatíveis;
- e) Zona *non aedificandi* - área delimitada geograficamente onde é interdita qualquer espécie de construção;
- f) Área de reserva - espaço destinado à expansão da zona industrial.

Artigo 5.º

Uso do solo

1 - Na Zona Industrial de Carrazedo de Montenegro existem 32 lotes numerados de 1 a 32.

2 - Os lotes referidos nos números anteriores, em conformidade com a descrição em anexo, destinam-se à instalação de atividades industriais, de armazenagem e atividades comerciais

Artigo 6.º

Edificabilidade

1 - Sem prejuízo do disposto no RGEU quanto à salvaguarda de afastamentos para abertura de vãos, a ampliação das construções existentes e as novas construções em termos de polígono de implantação, podem ocupar a totalidade do lote com exceção na

Auilon

parte frontal cuja fachada deve manter um afastamento de 10 metros aos limites do mesmo

2 - É permitida a junção de 2 ou mais lotes, de forma a disponibilizar uma maior área para determinada atividade que assim o exija, aplicando-se então os parâmetros urbanísticos na totalidade da área resultante da sua junção, devendo ser requerido a alteração ao loteamento.

3 - Dentro dos lotes, e caso existam áreas livres é obrigatório o tratamento paisagístico das áreas não impermeabilizadas.

4 - Em casos devidamente justificados poderá ser autorizada a construção de habitação para guarda ou responsável pelas instalações.

5 - É permitida a construção de pisos intermédios por razões técnicas ou para aproveitamento de desníveis do terreno.

6 - É permitida a construção de caves para aproveitamento de desníveis do terreno afeto a cada lote, sendo admitido como uso o definido para os restantes pisos, desde que o mesmo cumpra igualmente os requisitos legais para a atividade em questão.

Artigo 7.º

Restrições à implantação das instalações

1 - As instalações geradoras de efluentes de laboração, de ruídos, de poluição atmosférica, de resíduos sólidos, que utilizem substâncias perigosas têm de assegurar o cumprimento de toda a legislação específica aplicável.

2 - As ligações às redes públicas de infraestruturas são encargo dos interessados e deverão ser requeridas à Câmara Municipal de Valpaços, a quem deverão ser pagos os respetivos custos de instalação, utilização e consumo.

CAPÍTULO II

Condições de aquisição, transmissão e instalação

Artigo 8.º

Preço da venda dos lotes

1 - Os lotes serão vendidos aos interessados pelo preço de 10 (euro)/m².

2 - Os lotes serão os constantes da planta patente no Departamento de Urbanismo e Ambiente da Câmara Municipal de Valpaços, reservando-se, no entanto, a Câmara Municipal o direito de praticar preços diferentes quando justificados.

Aulana

Artigo 9.º

Condições de aquisição

1 - Os interessados na compra dos lotes da Zona Industrial de Carrazedo de Montenegro, deverão apresentar o seu pedido à Câmara Municipal de Valpaços, onde deve constar o seguinte:

- a) O tipo de atividade;
- b) Área pretendida para o lote;
- c) Número de postos de trabalho a criar;
- d) Interesse económico para a região;
- e) Níveis de consumo de energia elétrica e de água;
- f) Indicação do facto de ser gerador de poluição;
- g) Caracterização dos efluentes geradores.

2 - A Câmara Municipal procederá à alienação, mediante ajuste direto, do direito de propriedade dos lotes do Loteamento da Zona Industrial de Carrazedo de Montenegro, através da celebração de contrato de compra e venda.

3- A Câmara Municipal poderá indeferir o pedido, se não forem dadas garantias pelos interessados de que será dado cumprimento ao estabelecido no presente regulamento.

Artigo 10º

Regras de instalação

1.A instalação de qualquer atividade está sujeita às normas legais e regulamentares aplicáveis.

2.No prazo máximo de 180 dias a contar da outorga da escritura de compra e venda, o adquirente deve apresentar à Câmara Municipal o pedido de autorização da edificação.

3.A conclusão da edificação deverá operar-se em conformidade com a calendarização proposta e anexa ao projeto de arquitetura

4. Em casos excepcionais pode ser fixado prazo diverso, designadamente em função do interesse municipal, desde que solicitado e devidamente fundamentado, mediante a respetiva autorização da Câmara Municipal.

5.Em caso algum, incluindo eventuais prorrogações, poderá o prazo de execução ultrapassar três anos, sob pena de reversão do lote.

6. A unidade industrial deverá entrar em laboração no prazo máximo de 1 ano após a conclusão das obras.

Auilson

Artigo 11º

Direito de Reversão

1. Em caso de incumprimento dos prazos estabelecidos, o lote, as construções nele implantadas e todas as benfeitorias reverterão para a posse do Município de Valpaços, sem direito a qualquer indenização.

2. Quando o adquirente ou terceiros adquirentes procederem à utilização para fim diferente do inicialmente previsto, reverterá igualmente o lote para o Município nos moldes expostos no número anterior.

3. Igual sanção se aplica quando se verifique a não laboração por período igual ou superior a 12 meses, sem que seja, apresentado plano de recomeço de laboração à Câmara Municipal, ou se, apresentado, não seja patenteada fundamentação que possibilite a aceitação pela Câmara Municipal.

4. Considera-se não laboração, designadamente, a não manutenção de postos de trabalho de produção, o encerramento de portas em horário de funcionamento, a abertura sem expedição de produção, ou, a não apresentação das contas relativas ao último ano de atividade.

Artigo 12º

Transmissão de Direitos

1- Fica vedado ao adquirente a transmissão, a título gratuito ou oneroso, por qualquer meio ou forma legal ou convencional, do lote inicialmente adquirido ao Município.

2 - Só serão permitidos negócios jurídicos de transmissão de lotes, desde que expressamente autorizados, por escrito, pela Câmara Municipal.

3 - A Câmara Municipal tem o direito de preferência na alienação prevista no número anterior.

4 - O valor da aquisição em preferência pelo Município é o valor da venda do lote por esta entidade.

CAPÍTULO III

Disposições finais

Artigo 13.º

Dúvidas e omissões

Todos os casos omissos e possíveis dúvidas surgidas na aplicação prática do presente regulamento que não possa ser resolvida com recurso aos critérios legais de interpretação e integração de

Aulana

lacunas, será resolvida pela Câmara Municipal de Valpaços, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 14.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação na 2.ª série do Diário da República.